

**MAIRIE  
ARCEY**

**DEPARTEMENT DU DOUBS**

**COMMUNE D'ARCEY**

---

**Plan**

**Local**

**d'Urbanisme**

---

**REVISION SIMPLIFIEE**  
**Relative à la création**  
**d'une zone commerciale**  
**et d'activités**

---

**DOSSIER D'APPROBATION**

---

Procédure engagée par délibération du conseil municipal du : ..... 24 février 2011  
Examen Conjoint réalisé le : ..... 06 mai 2011  
Enquête Publique réalisée : ..... du 07 juin 2011 au 08 juillet 2011  
Approbation de la révision simplifiée par Délibération du Conseil Municipal du : ..... 18 novembre 2011

---



**Cabinet RUEZ & Associés**

SARL de Géomètres-experts fonciers

19 rue du Maréchal Leclerc - 25200 MONTBELIARD

Tél : 03 81 91 72 03 - Fax : 03 81 91 31 99 - Email : cabinet.ruez@wanadoo.fr

*10004 – Novembre 2011*



## **Sommaire Général :**

**0.- Examen conjoint des personnes publiques associées**

Procès verbal de la réunion du 06 mai 2011 en Mairie d'ARCEY

**A.- Rapport de présentation**

**B.- Notice présentant l'opération d'intérêt général**

**C.- Projet d'Aménagement et de Développement Durable**

**D.- Orientations d'aménagement sectorielles**

**E.- Plans de Zonage**

**F.- Règlement**

**G.- Etude dérogatoire à l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme, limitant la constructibilité en dehors des espaces urbanisés traversés par la RD 683**





DEPARTEMENT DU DOUBS

COMMUNE D'ARCEY

---

**P**lan

**L**ocal

d'**U**rbanisme

---

**REVISION SIMPLIFIEE**  
**Relative à la création**  
**d'une zone commerciale**  
**et d'activités**

---

**Dossier d'Approbation**

---

**0. – EXAMEN CONJOINT DES PERSONNES  
PUBLIQUES ASSOCIEES**

**Procès verbal de la réunion du 06 mai 2011 en Mairie d'ARCEY**



**Cabinet RUEZ & Associés**  
SARL de Géomètres-experts fonciers  
19 rue du Maréchal Leclerc - 25200 MONTBELIARD  
Tél : 03 81 91 72 03 - Fax : 03 81 91 31 99 - Email : cabinet.ruez@wanadoo.fr

*10004 – Novembre 2011*



**Examen conjoint du projet de révision simplifiée du PLU  
relative à la création d'une zone commerciale et d'activités**

\*\*\*\*\*

**Procès-verbal de la réunion d'Examen Conjoint  
du 06 mai 2011 en Mairie d'Arcey**

Les personnes publiques associées, à savoir :

- le Préfet et les services de l'Etat,
- le Conseil Régional,
- le Conseil Général,
- la Chambre d'Agriculture,
- la Chambre de Commerce et d'Industrie,
- la Chambre des Métiers et de l'Artisanat,
- les Communes riveraines (Aibre, Desandans, Montenois, Onans, Sainte-Marie, Saulnot, Semondans, Le Vernoy, Villers sur Saulnot)
- et la Communauté de Communes de la Vallée du Rupt.

ont été invitées à l'examen conjoint. Un dossier du projet de révision simplifiée leur avait été communiqué par voie électronique.

Etaient présents :

- Services de l'Etat : Madame Virginie LEMAIRE de la Direction Départementale des Territoires
- Conseil Général : Monsieur Anthony DEBOUCHE de l'Agence Foncière du Doubs
- Chambre d'Agriculture : Monsieur Jean-Noël VIVOT
- Commune d'Arcey : - Monsieur Claude CLEMENT, Maire,
  - Monsieur Gérard DUPIN, adjoint,
  - Madame Marie-Cécile MONNIER, conseillère,
- Monsieur Jean-Claude TYRODE, consultant en urbanisme,
- et Monsieur Yannick DEVILLAIRS du Cabinet RUEZ & Associés, bureau d'études.

Etaient excusés :

- Chambre de Commerce et d'Industrie en la personne de Monsieur Pierre NICOLAS,
- Service Territorial d'Aménagement du Conseil Général du Doubs en la personne de Monsieur Ahmed KHEDIM.

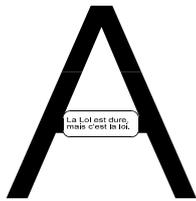
Monsieur le Maire d'Arcey accueille et remercie les personnes présentes.

Une présentation du dossier et du contexte dans lequel s'inscrit la procédure de révision simplifiée est faite ; Monsieur le Maire insistant sur l'intérêt (notamment pour la population locale et la délocalisation de l'entreprise « Arcey Pneus » qui devient urgente) de voir se développer la zone AUca commerciale et d'activité compte tenu de la condamnation de la zone Uc existante du fait de la présence à proximité du pipeline de transport d'hydrocarbures, et des contraintes de la servitude qu'il génère sur cette zone.

**Après cet exposé, les personnes se sont exprimées :**

- Monsieur Jean Noël VIVOT, représentant de la Chambre d'Agriculture, expose que :
  - Le principe de limitation de la consommation des espaces agricoles est respecté, par la compensation apportée par la procédure conjointe de modification du PLU, ayant pour objectif de supprimer les zones actuelles Uc et AU2 contiguës pour leur redonner une vocation agricole,
  - les intérêts de l'agriculteur sont préservés, notamment par la délocalisation en cours de son d'exploitation (le permis de construire du nouveau bâtiment agricole plus moderne est en cours d'instruction),
  - la Chambre d'Agriculture du Doubs émet par conséquent un avis favorable sans réserves sur le projet de révision simplifiée.
  
- Madame Virginie LEMAIRE, représentant les services de l'Etat (D.D.T., D.R.E.A.L...) expose que :
  - la suppression des zones actuelles Uc et AU2 contiguës est une condition sine qua non pour ouvrir la nouvelle zone AUca à l'urbanisation,
  - compte tenu de la procédure conjointe de modification du P.L.U. répondant à cet objectif, il est délivré un avis favorable sur le projet de révision simplifiée du PLU.
  
- Monsieur Anthony DEBOUCHE, de l'Agence Foncière du Doubs, et représentant le Conseil Général, expose que :
  - l'accès à la zone AUca depuis la Route Départementale 683 respecte les prescriptions émises par le Service Territorial d'Aménagement du Conseil Général, lors d'échanges précédents avec la Commune,
  - l'ajout du terme « toutefois » au début du 2<sup>ème</sup> alinéa de l'article 6 AUca, permettrait de clarifier la règle,
  - il serait souhaitable qu'une nouvelle délibération soit prise après l'approbation de la révision simplifiée par le Conseil Municipal, afin d'instaurer le Droit de Préemption Urbain, y compris sur la nouvelle zone AUca.
    - ⇒ La Commune a pris acte de cette formalité à opérer à l'issue de la procédure de révision simplifiée est précise qu'une Zone d'Aménagement Différé sera également mise en place pour assurer l'aménagement de la deuxième tranche de la zone AUca.
  - le Conseil Général émet un avis favorable sur le projet de révision simplifiée du PLU.

Monsieur le Maire clôt la réunion d'examen conjoint, et remercie les participants.



**MAIRIE  
ARCEY**

**DEPARTEMENT DU DOUBS**

**COMMUNE D'ARCEY**

---

**P**lan

**L**ocal

d'**U**rbanisme

---

**REVISION SIMPLIFIEE**  
**Relative à la création**  
**d'une zone commerciale**  
**et d'activités**

---

**Dossier d'Approbation**

---

**A. – RAPPORT DE PRESENTATION**

**Additif au rapport de présentation du PLU approuvé le 25 juin 2008**



**Cabinet RUEZ & Associés**  
SARL de Géomètres-experts fonciers  
19 rue du Maréchal Leclerc - 25200 MONTBELIARD  
Tél : 03 81 91 72 03 - Fax : 03 81 91 31 99 - Email : cabinet.ruez@wanadoo.fr

*10004 – Novembre 2011*



## SOMMAIRE:

<b>1.- INTRODUCTION :</b> .....	<b>2</b>
1.1.- LA PROCEDURE DE REVISION SIMPLIFIEE D'UN PLAN LOCAL D'URBANISME :	2
1.2.- LE PLU EN VIGUEUR :	3
1.3.- LA PROCEDURE DE REVISION SIMPLIFIEE ENGAGEE :	3
<b>2.- PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE D'ARCEY / EVOLUTIONS DEPUIS L'APPROBATION DU PLU EN 2008 :</b> .....	<b>4</b>
2.1.- LOCALISATION GEOGRAPHIQUE, UNE IMPLANTATION AVANTAGEUSE (RAPPEL) :	4
2.2.- L'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE :	5
2.2.1. EVOLUTION DE LA POPULATION	5
2.2.2. LES LOGEMENTS	7
2.2.3. L'EMPLOI ET LES DEPLACEMENTS	8
2.3.- LES ACTIVITES ECONOMIQUES DU VILLAGE :	9
2.4.- ARCEY : UNE COMMUNE DYNAMIQUE AU ROLE DE BOURG CENTRE :	11
<b>3.- UNE ZONE COMMERCIALE ET D'ACTIVITES : UNE REPOSE A UN BESOIN : .....</b>	<b>12</b>
<b>4.- INCIDENCES DE LA CREATION DE LA ZONE COMMERCIALE ET D'ACTIVITES : .....</b>	<b>12</b>
4.1.- SUR LES MILIEUX NATURELS INVENTORIES ET PROTEGES	12
4.2.- SUR LES MILIEUX NATURELS D'ARCEY	13
4.2.1. LE MILIEU PHYSIQUE	13
4.2.2. DIAGNOSTIC ECOLOGIQUE	14
4.3.- SUR LE PAYSAGE ET LE PATRIMOINE	17
4.4.- SUR LES ACTIVITES AGRICOLES	18
4.5.- SUR LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES	19
4.5.1. RISQUES D'INONDATION	19
4.5.2. RISQUES GEOLOGIQUES	20
4.5.3. RISQUES TECHNOLOGIQUES	21
4.6.- PROTECTION DES SOURCES D'ALIMENTATION EN EAU POTABLE	22
4.7.- LOI SUR L'AIR	23
4.8.- LOI SUR L'EAU	23
4.9.- SYNTHESE EN CHIFFRE	24
<b>5.- MODIFICATIONS INDUITES PAR LA PRESENTE REVISION SIMPLIFIEE :.....</b>	<b>25</b>
5.1.- MODIFICATION DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DEVELOPPEMENT DURABLE :	25
5.2.- MODIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT SECTORIELLES :	25
5.3.- MODIFICATION DU PLAN DE ZONAGE :	25
5.4.- MODIFICATION DU REGLEMENT :	25

## 1.- INTRODUCTION :

### 1.1.- LA PROCEDURE DE REVISION SIMPLIFIEE D'UN PLAN LOCAL D'URBANISME :

#### - Règles du code de l'urbanisme -

##### Article L123-13 du Code de l'Urbanisme :

Le plan local d'urbanisme est modifié ou révisé par délibération du conseil municipal après enquête publique.

La procédure de modification est utilisée à condition que la modification envisagée :

- a) Ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable mentionné au deuxième alinéa de l'article L. 123-1 ;
- b) Ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- c) Ne comporte pas de graves risques de nuisance.

Le projet de modification est notifié, avant l'ouverture de l'enquête publique, au préfet, au président du conseil régional, au président du conseil général et, le cas échéant, au président de l'établissement public prévu à l'article L. 122-4, ainsi qu'aux organismes mentionnés à l'article L. 121-4.

Toutefois, lorsque la modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ou porte uniquement sur des éléments mineurs dont la liste est fixée par décret en Conseil d'Etat, à l'exclusion de modifications sur la destination des sols, elle peut, à l'initiative du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, être effectuée selon une procédure simplifiée. La modification simplifiée est adoptée par le conseil municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent par délibération motivée, après que le projet de modification et l'exposé de ses motifs ont été portés à la connaissance du public, en vue de lui permettre de formuler des observations, pendant un délai d'un mois préalablement à la convocation de l'assemblée délibérante.

Dans les autres cas que ceux visés aux a, b et c, le plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une révision selon les modalités définies aux articles L. 123-6 à L. 123-12.

**Lorsque la révision a pour seul objet la réalisation d'une construction ou d'une opération, à caractère public ou privé, présentant un intérêt général notamment pour la commune ou toute autre collectivité, elle peut, à l'initiative du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. La révision simplifiée donne lieu à un examen conjoint des personnes publiques associées mentionnées à l'article L. 123-9. Le dossier de l'enquête publique est complété par une notice présentant la construction ou l'opération d'intérêt général. Les dispositions du présent alinéa sont également applicables à un projet d'extension des zones constructibles qui ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable et ne comporte pas de graves risques de nuisance.**

Entre la mise en révision d'un plan local d'urbanisme et l'approbation de cette révision, il peut être décidé une ou plusieurs révisions simplifiées et une ou plusieurs modifications.

Les procédures nécessaires à une ou plusieurs révisions simplifiées et à une ou plusieurs modifications peuvent être menées conjointement.

##### Article R123-17 du Code de l'Urbanisme :

Conformément à l'article L. 112-1 du code rural et de la pêche maritime, le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent consulte lors de l'élaboration du plan local d'urbanisme le document de gestion de l'espace agricole et forestier, lorsqu'il existe.

Conformément à l'article L. 112-3 du code rural et de la pêche maritime, le plan local d'urbanisme ne peut être approuvé qu'après avis de la chambre d'agriculture et, le cas échéant, de l'Institut national de l'origine et de la qualité dans les zones d'appellation d'origine contrôlée et du Centre national de la propriété forestière lorsqu'il prévoit une réduction des espaces agricoles ou forestiers. Il va de même en cas de révision, de révision simplifiée et d'une mise en compatibilité en application de l'article L. 123-16. Ces avis sont rendus dans un délai de deux mois à compter de la saisine. En l'absence de réponse à l'issue de ce délai, l'avis est réputé favorable.

## Article R123-21-1 du Code de l'Urbanisme :

Lorsqu'il décide d'engager une procédure de révision simplifiée en application du neuvième alinéa de l'article L. 123-13, le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent saisit le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public qui délibère sur les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation conformément à l'article L. 300-2.

Le débat prévu à l'article L. 123-9 peut avoir lieu au cours de la même séance lorsque la révision implique de changer les orientations du projet d'aménagement et de développement durable.

L'examen conjoint des personnes publiques associées a lieu, à l'initiative du maire ou du président de l'établissement public, avant l'ouverture de l'enquête publique. Lorsqu'une association mentionnée à l'article L. 121-5 demande à être consultée, son président adresse la demande au maire ou au président de l'établissement public.

Le projet de révision simplifiée, accompagné du procès-verbal de la réunion d'examen conjoint, est soumis à l'enquête publique par le maire ou par le président de l'établissement public dans les formes prévues par les articles R. 123-7 à R. 123-23 du code de l'environnement. Le maire ou le président de l'établissement public exerce les compétences attribuées au préfet par les articles R. 123-7, R. 123-8, R. 123-13, R. 123-14, R. 123-18 et R. 123-20 à R. 123-23 de ce code.

La délibération qui approuve la révision du plan local d'urbanisme peut simultanément tirer le bilan de la concertation organisée en application du sixième alinéa de l'article L. 300-2.

## 1.2.- LE PLU EN VIGUEUR :

Le Plan Local d'Urbanisme d'Arcey a été approuvé le 25 juin 2008. Depuis, il n'a pas fait l'objet de modifications ou révisions.

## 1.3.- LA PROCEDURE DE REVISION SIMPLIFIEE ENGAGEE :

Une procédure de révision simplifiée a été engagée à l'initiative du Maire. Par délibération du 24 février 2011, le conseil municipal a fixé les modalités de la concertation et a débattu sur le projet poursuivi. Au cours de cette séance, le conseil municipal a également débattu sur les évolutions des orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable. Cette révision simplifiée a pour objectif de créer une nouvelle zone commerciale et d'activités.

Les personnes publiques associées et/ou consultées, à savoir :

- le préfet et les services de l'État,
- les personnes publiques associées autres que l'État :
  - le conseil régional,
  - le conseil général,
  - la chambre d'agriculture,
  - la chambre des métiers,
  - la chambre de commerce et d'industrie,
  - les communes limitrophes : DESANDANS, ECHENANS-SUR-L'ETANG, GEMONVAL, ONANS, MONTENOIS, SAINT-JULIEN-LES-MONTBELIARD, SAINTE-MARIE, SAULNOT et VILLERS-SOUS-SAULNOT,
  - les établissements publics de coopération intercommunale intéressés : la Communauté de Communes de la Vallée du Rupt,

seront consultées sur le projet, notamment dans le cadre d'une réunion pour examen conjoint.

Cette procédure est conduite conjointement à une procédure de modification ayant pour objet la suppression des zones Uc et AU2 contiguë, exposées à des risques technologiques.

## 2.- PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE D'ARCEY / EVOLUTIONS DEPUIS L'APPROBATION DU PLU EN 2008 :

### 2.1.- LOCALISATION GEOGRAPHIQUE, UNE IMPLANTATION AVANTAGEUSE (RAPPEL) :

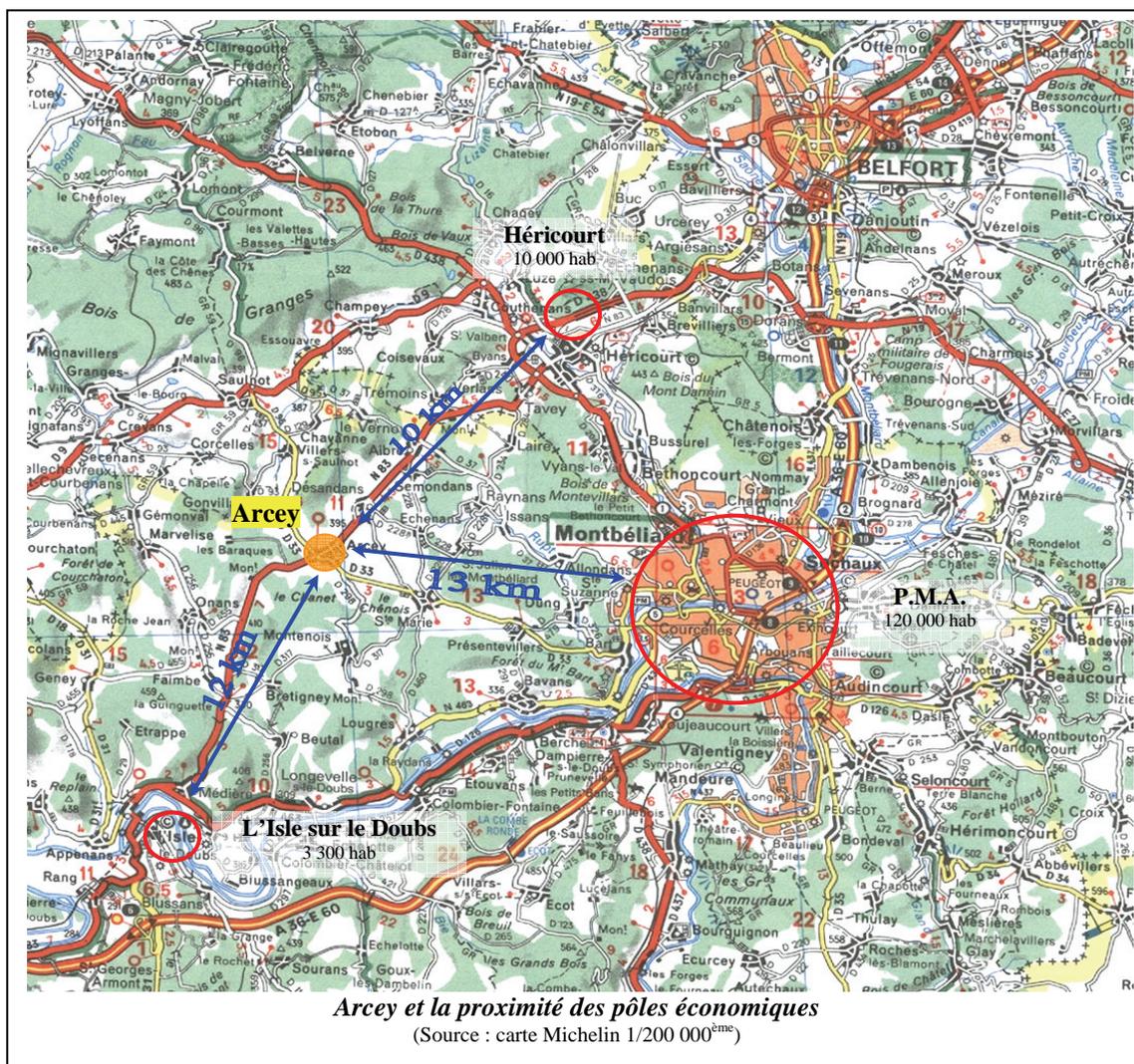
Couvrant une superficie de 1 257 hectares, Arcey fait partie du Canton de l'Isle sur le Doubs, et de la Communauté de Communes de la Vallée du Rupt, qui regroupe 14 communes : Aibre, Allondans, Arcey, Desandans, Dung, Echenans-sur-l'Etang, Issans, Laire, Le Vernoy, Présentevillers, Raynans, Semondans, Sainte-Marie et Saint-Julien-lès-Montbéliard.

Arcey est implanté à l'intersection des routes départementales n° 33 et 683 (ancienne RN 83) recevant chacune un fort trafic routier.

Le bourg est à proximité de pôles économiques et plus précisément à :

- 13 kilomètres du centre de Montbéliard, cœur de Pays de Montbéliard Agglomération (120 000 habitants),
- 10 kilomètres d'Héricourt (10 000 habitants),
- et 12 kilomètres de l'Isle sur le Doubs (3 300 habitants).

Cette position géographique, ouverte sur la Haute-Saône, le Doubs central et une grande agglomération proche, lui confère un atout important, témoignant d'un fort développement tel qu'il sera exposé ci-après.

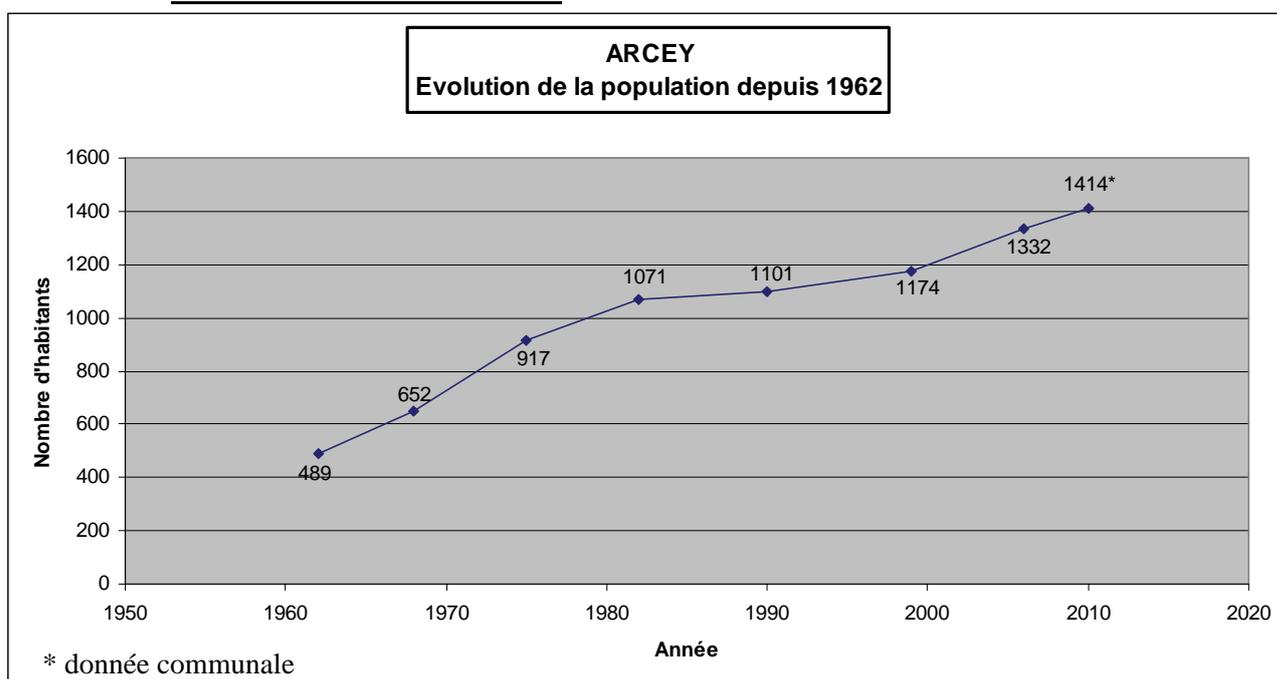


## 2.2.- L'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE :

L'étude démographique du rapport de présentation du PLU approuvé le 25 juin 2008<sup>1</sup> repose sur l'exploitation des données I.N.S.E.E.<sup>2</sup> du recensement de la population de 1999 et de ceux antérieurs.

L'I.N.S.E.E. a depuis, publié les résultats du recensement de 2006. Ceux-ci sont analysés ci-dessous en complément de l'étude initiale du rapport de présentation de 2008 dont les tendances et les conclusions sur l'évolution démographique y étant décrites, sont corroborées par les chiffres de 2006.

### 2.2.1. EVOLUTION DE LA POPULATION



Source : Recensement Général de la Population, I.N.S.E.E.

La population d'Arcey n'a cessé de croître depuis 1962. Le phénomène s'explique par le mouvement migratoire<sup>3</sup> à l'image de la Communauté de Communes de la Vallée du Rupt qui exerce une attractivité sur le Pays de Montbéliard.

Tableau comparatif du nombre d'habitants à ARCEY avec différentes circonscriptions

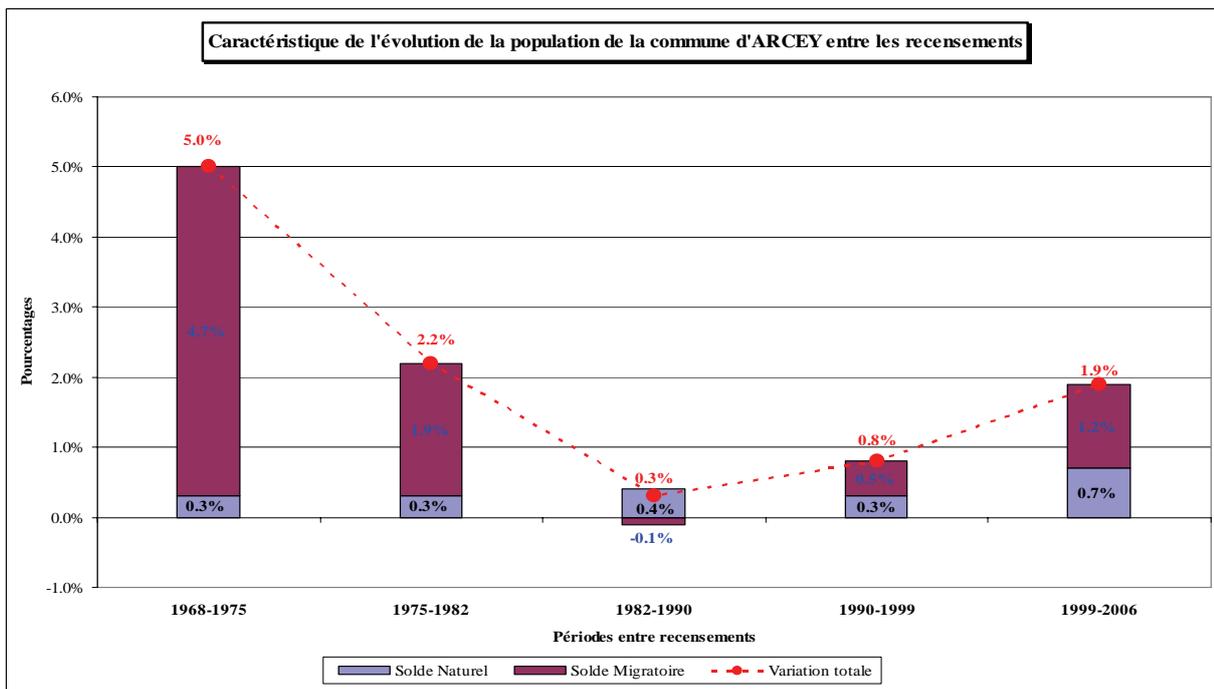
	1968	1975	1982	1990	1999	2006
ARCEY	652	917	1071	1101	1174	1332
Communauté de Communes de la Vallée du Rupt	3 340	4 169	5 144	5 384	5 652	6 208
Pays de Montbéliard Agglomération	122 287	140 121	136 053	125 493	121 198	117 690
Département du DOUBS	426 458	471 082	477 163	484 770	499 162	516 158

Source : Recensement Général de la Population, I.N.S.E.E.

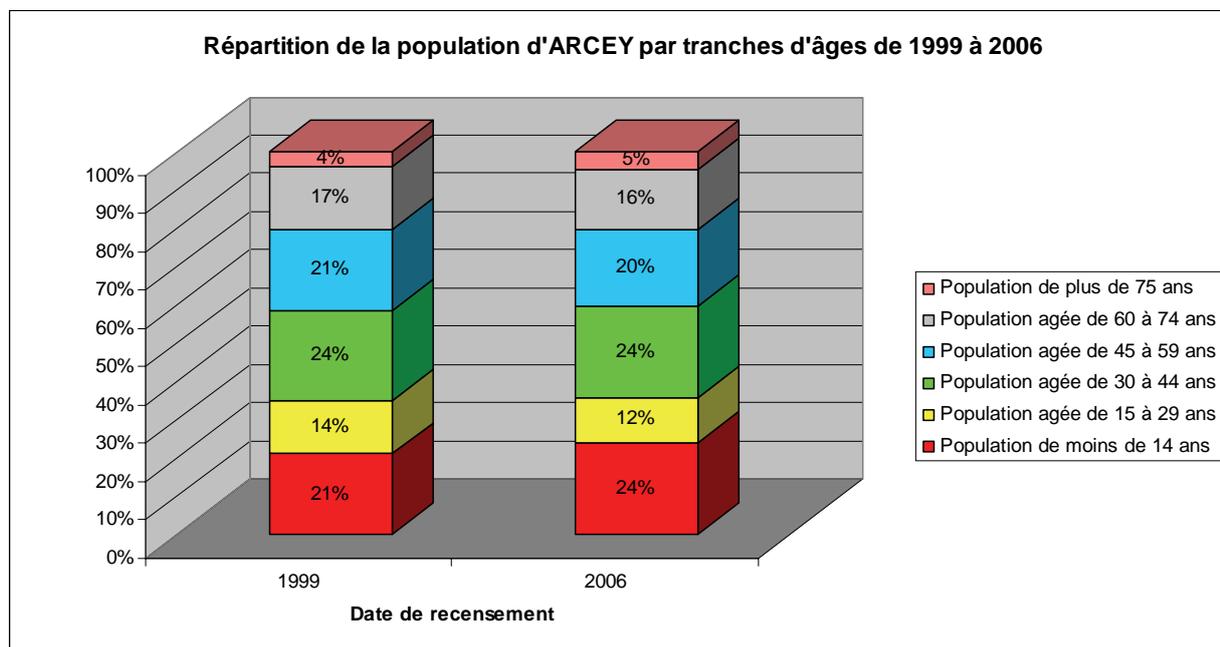
<sup>1</sup> Etude réalisée par Valérie CHARTIER, architecte urbaniste

<sup>2</sup> I.N.S.E.E. : Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques

<sup>3</sup> Mouvement migratoire : différence entre le nombre de personnes qui sont entrées sur le territoire et le nombre de personnes qui sont sorties au cours de l'année



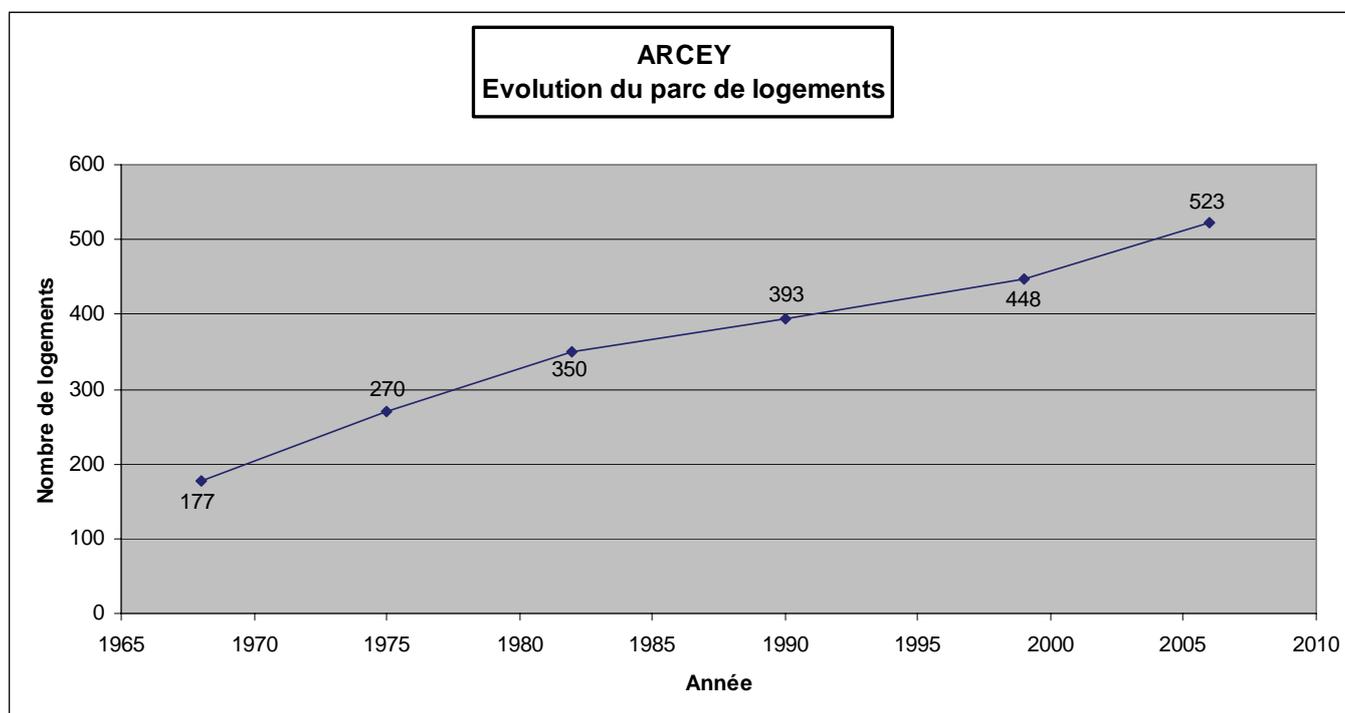
Source : Recensement Général de la Population, I.N.S.E.E.



Source : Recensement Général de la Population, I.N.S.E.E.

Concernant, la répartition de la population par tranches d'âges, l'évolution est stable entre 1999 et 2006, avec notamment un maintien des fortes proportions des plus de 60 ans et des moins de 20 ans.

## 2.2.2. LES LOGEMENTS



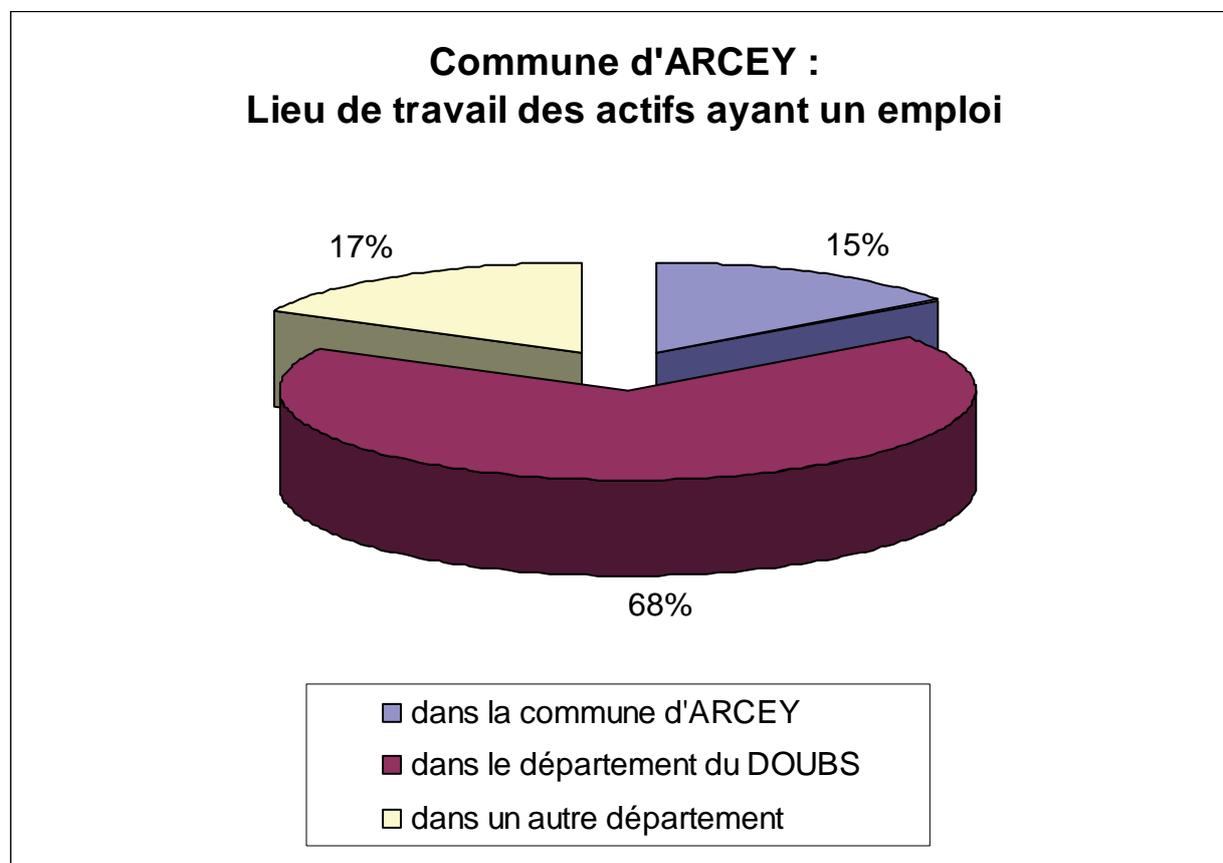
*Source : Recensement Général de la Population, I.N.S.E.E.*

Le nombre de logements ne cesse de croître à l'image de l'évolution de la population qu'il génère.

Le parc des résidences principales (95,2 % du nombre total de logements) reste caractérisé par la prédominance de la maison individuelle (93,7 %) en propriété (87,4 %).

Toutefois, on constate une petite progression du nombre d'appartements (29 en 2006 contre seulement 9 en 1999), laissant malgré tout une offre de logements locatifs basse (seulement 11,8 %).

### 2.2.3. L'EMPLOI ET LES DEPLACEMENTS



*Source : Recensement Général de la Population, I.N.S.E.E. 2006*

Le constat reste le même que pour les données I.N.S.E.E. de 1999, seulement 15 % (pour 14 % en 1999) des actifs d'Arcey occupent un emploi dans la Commune.

Parmi les 68 % travaillant dans le département du Doubs, il s'agit essentiellement de personnes travaillant sur le Pays de Montbéliard. Quant aux 17 % restant, ceux-ci se déplacent sur la Haute Saône (et la ville d'Héricourt) et le Territoire de Belfort, secteurs géographiques tous proches d'Arcey.

A l'exception des navettes pour les ouvriers des usines Peugeot à Sochaux, il n'y a pas de réseau de transport public sur la Commune, ni même sur le territoire de la Communauté de Communes de la Vallée du Rupt et des communes alentour. Le mode de transport principal reste la voiture.

**2.3.-LES ACTIVITES ECONOMIQUES DU VILLAGE :**▪ **LES ARTISANS COMMERÇANTS :**

<b>Artisans</b>	<b>Figure au plan sous le n°</b>	<b>Artisans</b>	<b>Figure au plan sous le n°</b>
• Boulangerie alimentation	6	• Bâtiment / Rénovation	18
• Coiffeurs	9, 35 et 36	• Ebéniste	26
• Agent commercial	10	• Carrières	27 et 28
• Maître d'oeuvre	11	• Travaux agricoles	29
• Chauffagiste sanitaire	14 et 38	• Acco Forêt SARL	30
• Plomberie chauffage sanitaire	15	• Travaux publics	31
• Plâtrerie peinture	17	• Paysagiste	25
• Couverture zinguerie	19 et 37	• Electricien	20
• Garagistes	21 à 24	• Fleuriste / Jardinage	33 et 34

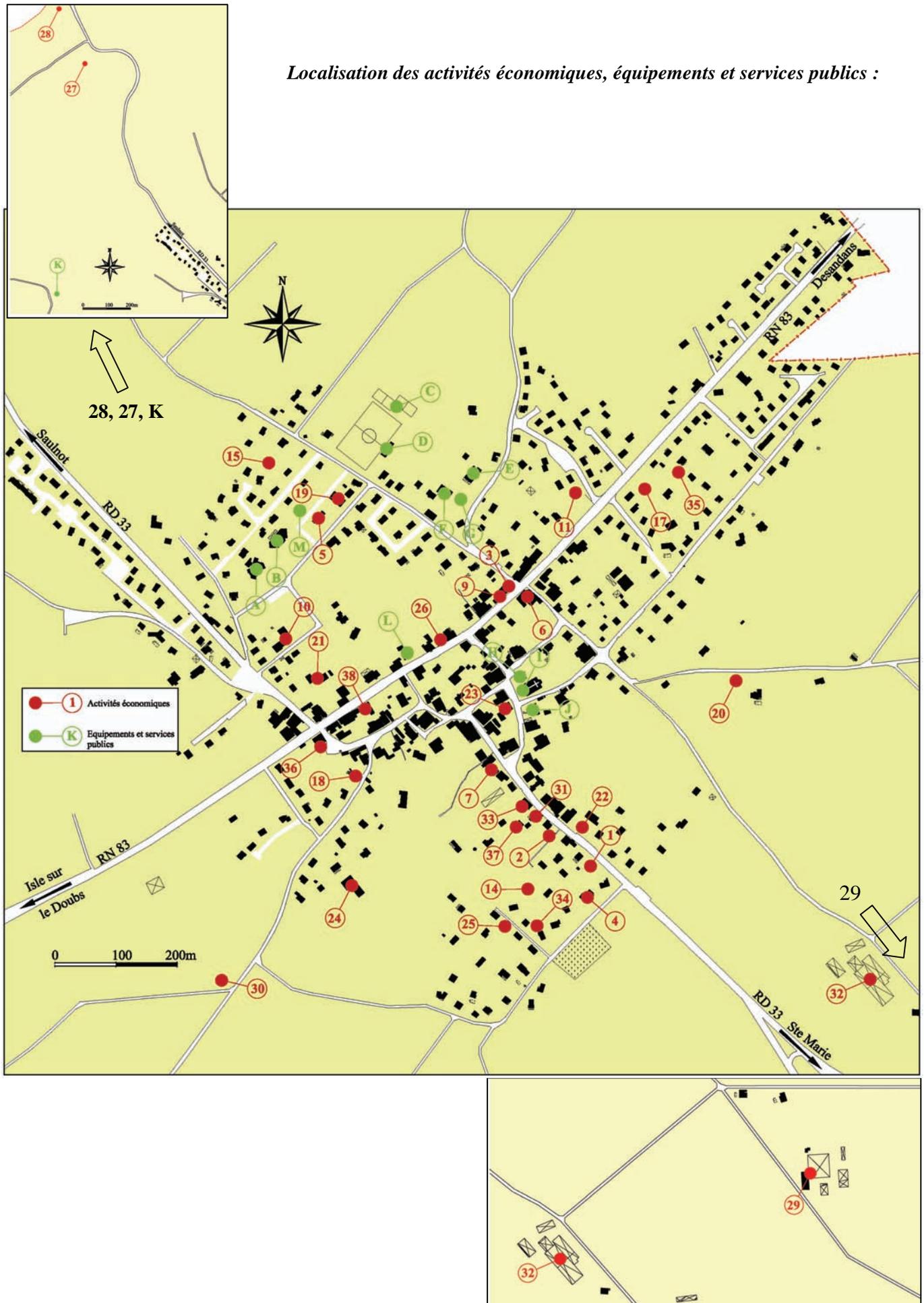
▪ **LES INFRASTRUCTURES ET COMMERCES DE LOISIRS**

<b>Infrastructures et commerces de loisirs</b>	<b>Figure au plan sous le numéro</b>	<b>Infrastructures et commerces de loisirs</b>	<b>Figure au plan sous le numéro</b>
• Salle polyvalente et centre socioculturel	E	• Salles communales + Bureau MPT et bibliothèque municipale	J
• Terrain de tennis	C	• Chalet chasseur	K
• Terrain de sport et vestiaires	D	• Restaurant	7

▪ **LES SERVICES, BATIMENTS PUBLICS**

<b>Services, bâtiments publics</b>	<b>Figure au plan sous le numéro</b>	<b>Services, bâtiments publics</b>	<b>Figure au plan sous le numéro</b>
• Pharmacie	1	• Ecole Maternelle	A
• Infirmières	2 et 3	• Ateliers Municipaux	F
• Masseurs kinésithérapeutes	3	• Mairie	H
• Chirurgien dentiste	4	• Point R	G
• Médecins	4 et 5	• Eglise	I
• La Poste	L	• Ecole élémentaire	B
		• Accueil Périscolaire	M

*Localisation des activités économiques, équipements et services publics :*



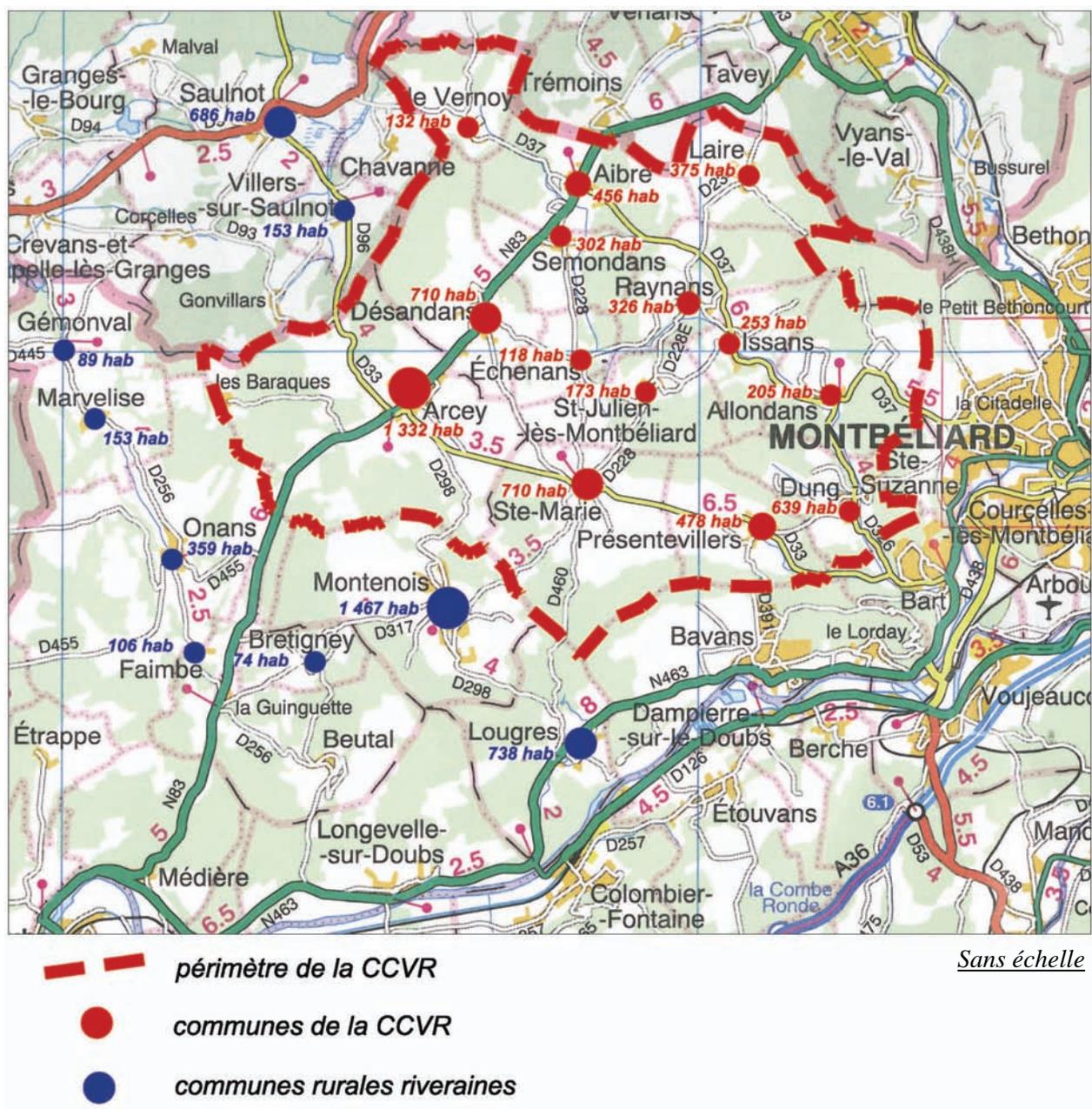
**2.4.-ARCEY : UNE COMMUNE DYNAMIQUE AU ROLE DE BOURG CENTRE :**

Il découle de ce qui est exposé précédemment, qu'Arcey joue un rôle de bourg centre. En effet, avec 1332 habitants au dernier recensement de 2006, Arcey est le village le plus peuplé de la Communauté de Communes de la Vallée du Rupt, et de ses communes riveraines, à l'exception de Montenois (1467 habitants).

Implantée à l'intersection des routes départementales n° 33 et 683, à fort trafic routier, la commune est facile d'accès. De plus elle est dotée de nombreux services dont peuvent profiter pleinement les communes avoisinantes.

Une étude (sur l'opportunité de la mise en place d'un transport à la demande) réalisée en 2006, par l'Agence de Développement et d'Urbanisme du Pays de Montbéliard, mettait en évidence que la Commune d'Arcey, comme les Communes de Pont de Roide et Colombier Fontaine, joue un rôle d'appui dans les secteurs périphériques au sud et à l'ouest de Pays de Montbéliard Agglomération.

**Arcey, un bourg centre**



### 3.- UNE ZONE COMMERCIALE ET D'ACTIVITES : UNE REPONSE A UN BESOIN :

Afin d'éviter les redondances dans l'écriture de ce dossier, il convient pour ce paragraphe, de ce reporter à la notice présentant l'intérêt général de l'opération (pièce B du présent dossier).

### 4.- INCIDENCES DE LA CREATION DE LA ZONE COMMERCIALE ET D'ACTIVITES :

Les paragraphes 5.1 à 5.6 reprennent pour le secteur AUca les incidences, au paragraphe VII "Incidences du plan sur l'environnement et manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et mise en valeur" du rapport de présentation du P.L.U. approuvé le 25 juin 2008, au regard de l'analyse de l'état initial de l'environnement (paragraphe III du même rapport).

#### 4.1.-SUR LES MILIEUX NATURELS INVENTORIES ET PROTEGES

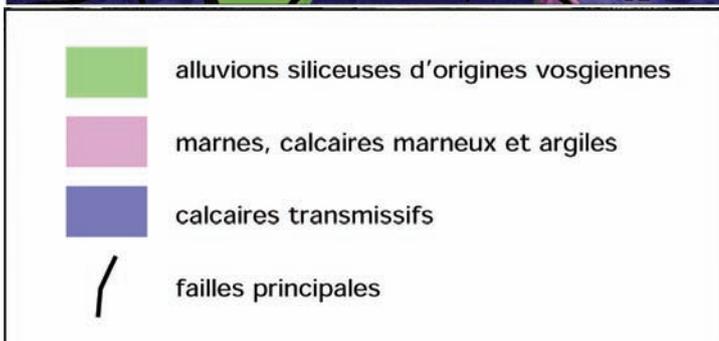
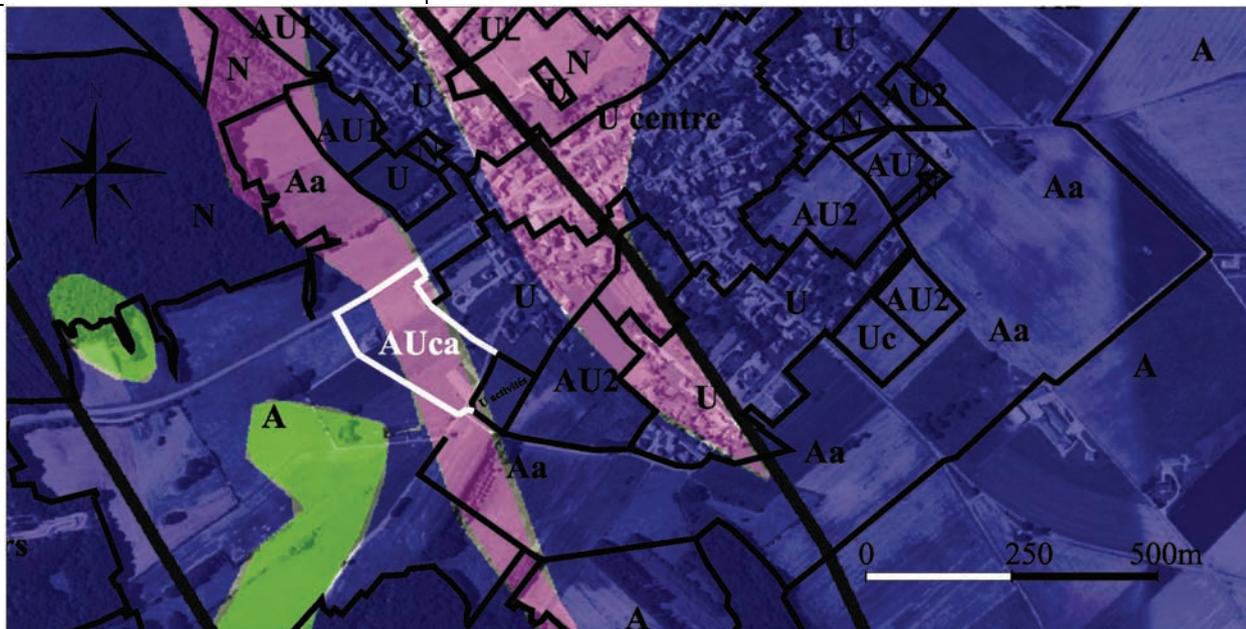
		<b>Disposition du P.L.U.</b>
Zone sensible	LA SAONE ET LE DOUBS : 23/11/1994	<p><b><u>Règlement du P.L.U.</u> : Article 4 AUca :</b></p> <p><u>Eaux Usées</u> Toute construction à usage d'activités ou d'habitation doit être raccordée au réseau public d'assainissement, selon la réglementation en vigueur.</p> <p><u>Eaux Pluviales</u> Les eaux pluviales seront infiltrées dans le terrain, sauf en cas d'impossibilité technique, auquel cas elles seront rejetées à débit régulé dans le réseau public d'eau pluviale, selon la réglementation en vigueur. Les ouvrages nécessaires au traitement, à la régulation, à l'évacuation, à l'infiltration des eaux pluviales doivent être réalisés selon la réglementation en vigueur.</p>
Zone vulnérable	NEANT	/
SAGE	NEANT	
Contrat de rivière	NEANT	
Présence de Zones Humides	NON REPERTORIE <sup>4</sup>	
ZNIEFF de type I	NEANT	
ZNIEFF de type II	NEANT	
Réserve Naturelle	NEANT	
Arrêté Préfectoral de Biotope	NEANT	
Directive Habitat (PSIC et SIC)	NEANT	
Directive Oiseaux (ZPS et projet de ZPS)	NEANT	
Zone importante pour la Conservation des Oiseaux	NEANT	
Site classé	NEANT	
Site inscrit	NEANT	
Parc Naturel Régional	NEANT	
Loi Montagne, Loi Littoral	NEANT	
<i>Avertissement de la DIREN : l'exhaustivité est recherchée pour les zones humides dont la superficie est supérieure à 1 hectare</i>		

<sup>1</sup> Afin d'éviter toute extension sur une zone humide, une étude d'environnement avait été réalisée par Michel et Pascale GUINCHARD sur les secteurs potentiels de développement, et notamment le secteur objet de la présente révision simplifiée.

## 4.2.-SUR LES MILIEUX NATURELS D'ARCEY

### 4.2.1. LE MILIEU PHYSIQUE

Recommandations	Disposition du P.L.U.
<p>Traiter efficacement tous les effluents avant rejet</p>	<p><b>Règlement du P.L.U. : Article 4 AUca :</b>  <u>Eaux Usées</u>  <i>Toute construction à usage d'activités ou d'habitation doit être raccordée au réseau public d'assainissement, selon la réglementation en vigueur.</i>  <u>Eaux Pluviales</u>  <i>Les eaux pluviales seront infiltrées dans le terrain, sauf en cas d'impossibilité technique, auquel cas elles seront rejetées à débit régulé dans le réseau public d'eau pluviale, selon la réglementation en vigueur. Les ouvrages nécessaires au traitement, à la régulation, à l'évacuation, à l'infiltration des eaux pluviales doivent être réalisés selon la réglementation en vigueur.</i></p>
<p>Tout stockage de produits présentant un risque de pollution pour les cours d'eau souterrains doit faire l'objet d'un dispositif permettant d'éviter tout écoulement vers ces formations.</p>	<p>Selon les dispositions de la loi sur l'Eau du 03 janvier 1992, reprise dans le code de l'environnement, toute personne qui détient des produits nocifs pouvant porter atteinte à l'homme ou à son environnement, est tenue d'assurer la collecte, le transport, le stockage, le tri et traitement, le rejet des produits dans des conditions propres à éviter toutes atteinte sur l'homme et l'environnement.</p>
<p>Eviter les constructions et les infrastructures sur les zones de fortes pentes sur marnes ou sur argiles sans étude géotechnique approfondie au préalable ainsi qu'en fond de talweg.</p>	<p>Selon disposition de l'article R 111-2 d'ordre public du code de l'urbanisme : <i>Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.</i>                      Les autorisations d'occupation du sol pourront être subordonnées à la réalisation d'une étude géotechnique afin d'assurer la stabilité des terrains et constructions.                       La zone AUca est implantée sur des marnes, calcaires marneux et argiles, toutefois le terrain est de faible pente                       Voir schéma ci-dessous</p>

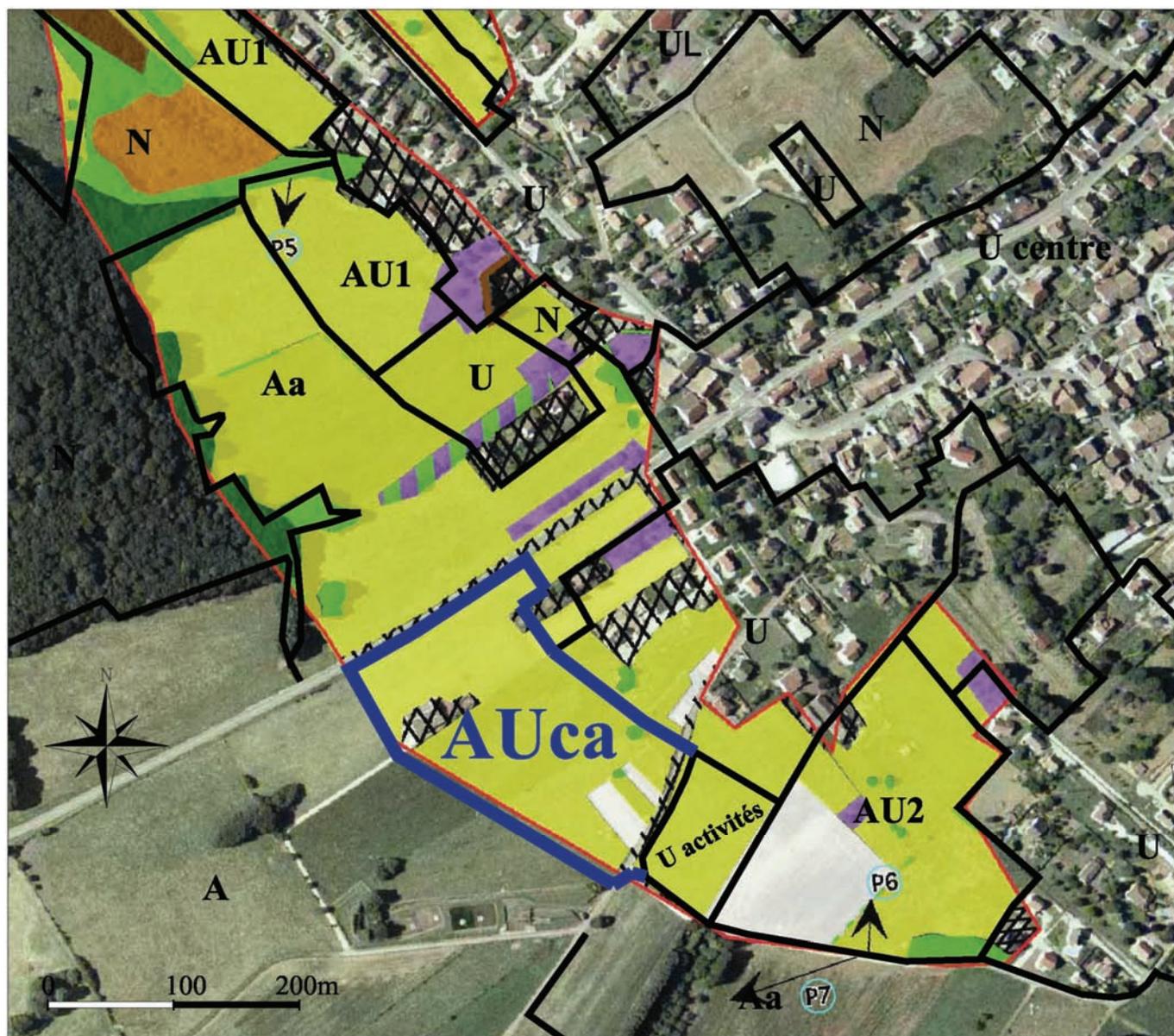


4.2.2. DIAGNOSTIC ECOLOGIQUE

Recommandations	Disposition du P.L.U.
Mettre en ND <sup>1</sup> les massifs forestiers de quelque importance qui ne sont pas trop anthropisés (hêtraies-chênaies-charmaies)	La zone AUca est dépourvue de forêt
Préserver les haies, bosquets et bandes boisées en zone agricole par l'application de l'article L 442.2 du Code de l'Urbanisme (Loi Paysage n° 93-24 du 8 Janvier 1993). En zone NC <sup>2</sup> et ND <sup>1</sup> , tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié dans le plan d'occupation des sols et non soumis au régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.	Aucun bosquet, haie ou bandes boisées n'est présent sur le site à l'exception d'un arbre isolé de faible intérêt.
Préserver les lisières forestières.	Les forêts et leurs lisières ne sont pas contiguës à la zone AUca
Respecter autant que possible les vergers lors des urbanisations futures. Préserver au maximum les arbres en mettant le parcellaire du lotissement, identifier les variétés qui vont s'éteindre en faisant appel aux associations locales de sauvegarde (Croqueurs de Pommes) et planter et regreffer les variétés méritantes dans un espace collectif.	Aucun verger n'est présent sur le site

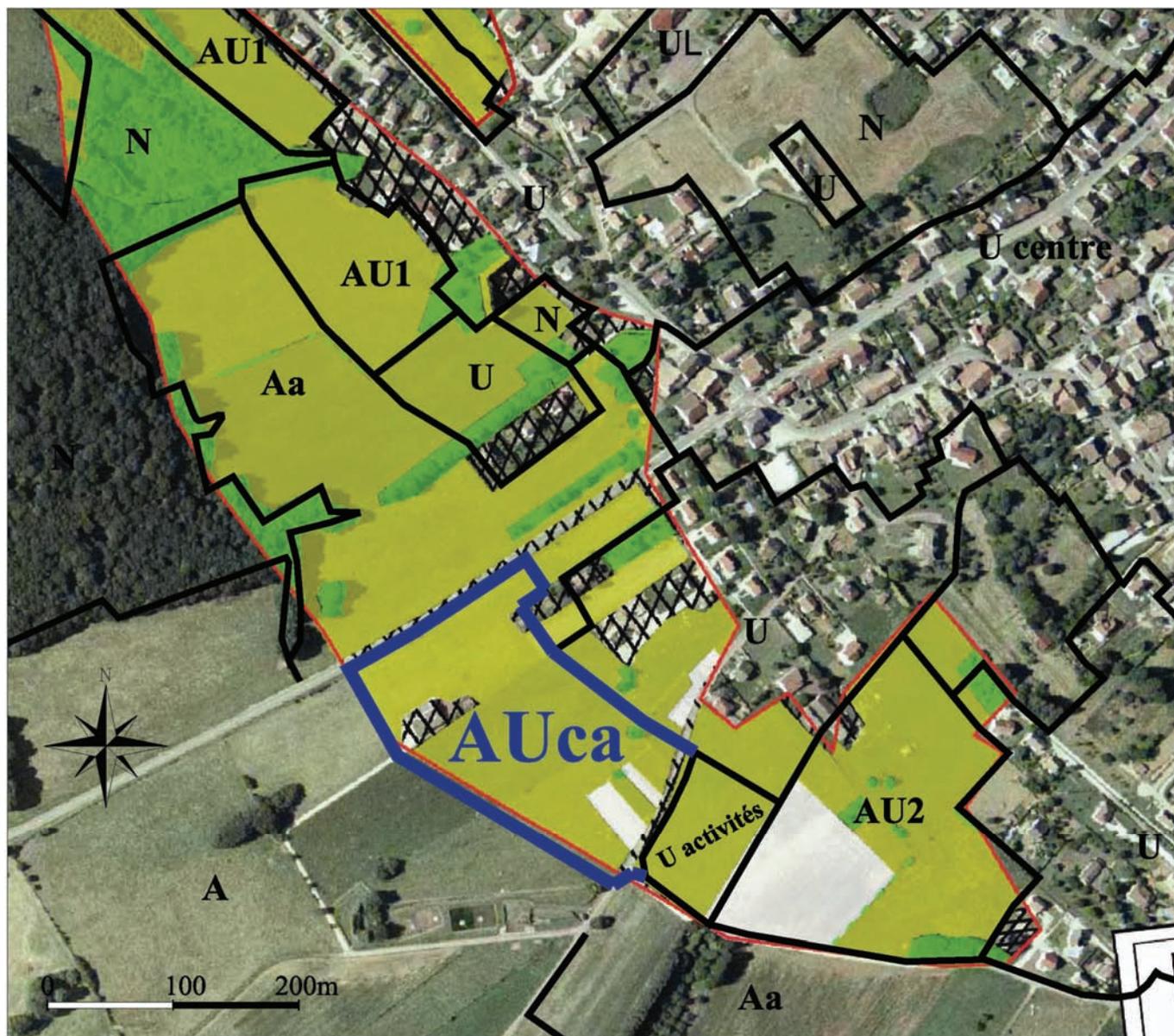
<sup>1</sup> ND : ancienne dénomination (dans le Plan d'Occupation du Sol) des zones N (naturelles) dans le Plan Local d'Urbanisme

<sup>2</sup> NC : ancienne dénomination (dans le Plan d'Occupation du Sol) des zones A (agricoles) dans le Plan Local d'Urbanisme



	limites de la zone communale étudiée
	secteurs urbanisés, routes...
	localisation des photos de milieux
	forêts spontanées (hêtraie-chênaie-charmaie)
	forêts anthropisées : résineux
	haies et bosquets
	vergers
	fruticées
	prairies mésophiles méso-eutrophes à eutrophes
	cultures annuelles, jachères et prairies artificielles

*Extrait de la carte d'occupation du sol établie par le bureau d'étude Pascal et Michel GUINCHARD, avec report des limites de zone du P.L.U.*

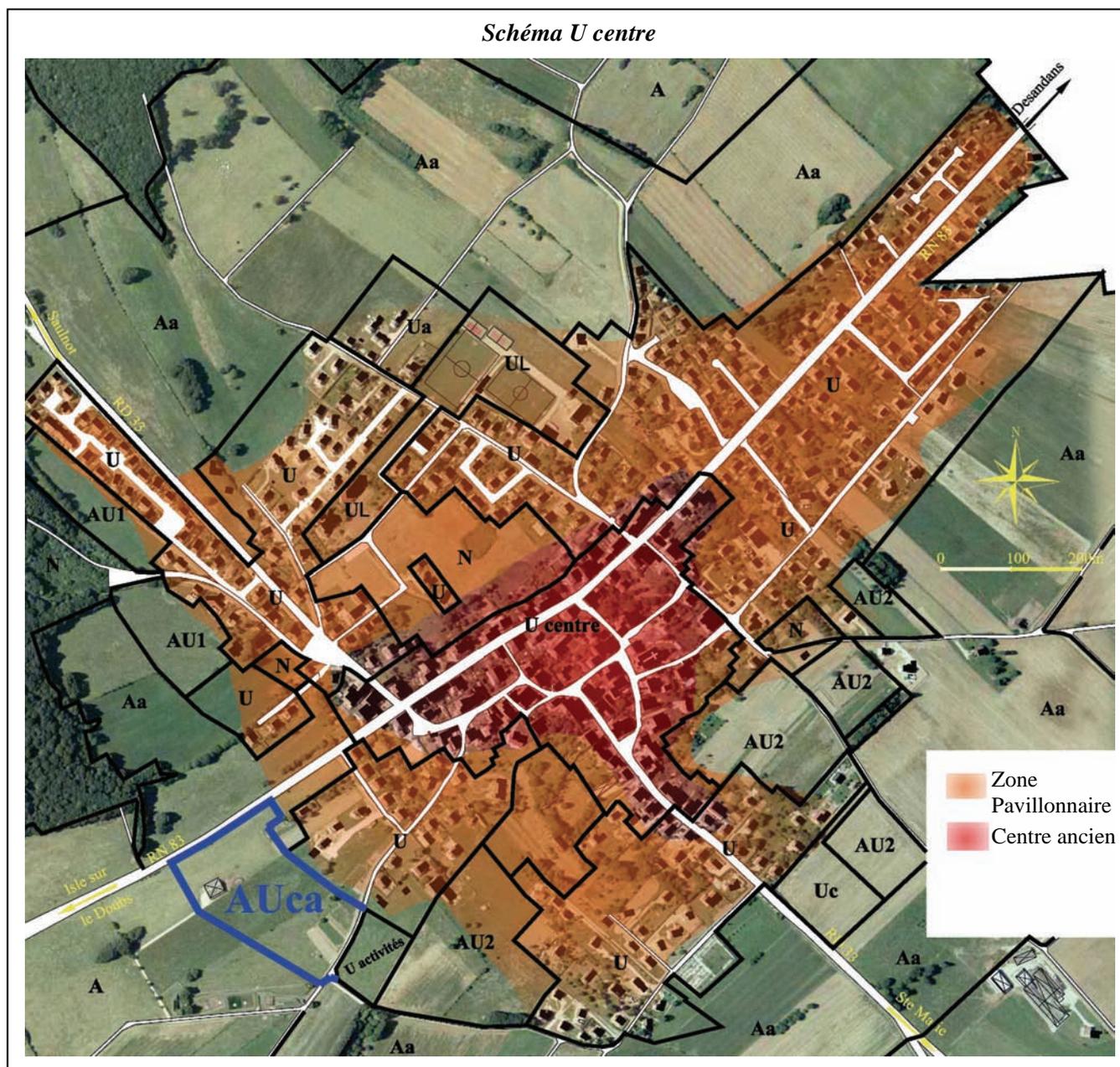


	Hors classe : zone urbanisée (en gris extensions très récentes)
	Niveau 1 : qualité écologique très faible
	Niveau 2 : qualité écologique faible
	Niveau 3 : qualité écologique moyenne
	Niveau 4 : bonne qualité écologique
	Niveau 5 : qualité écologique très bonne à exceptionnelle

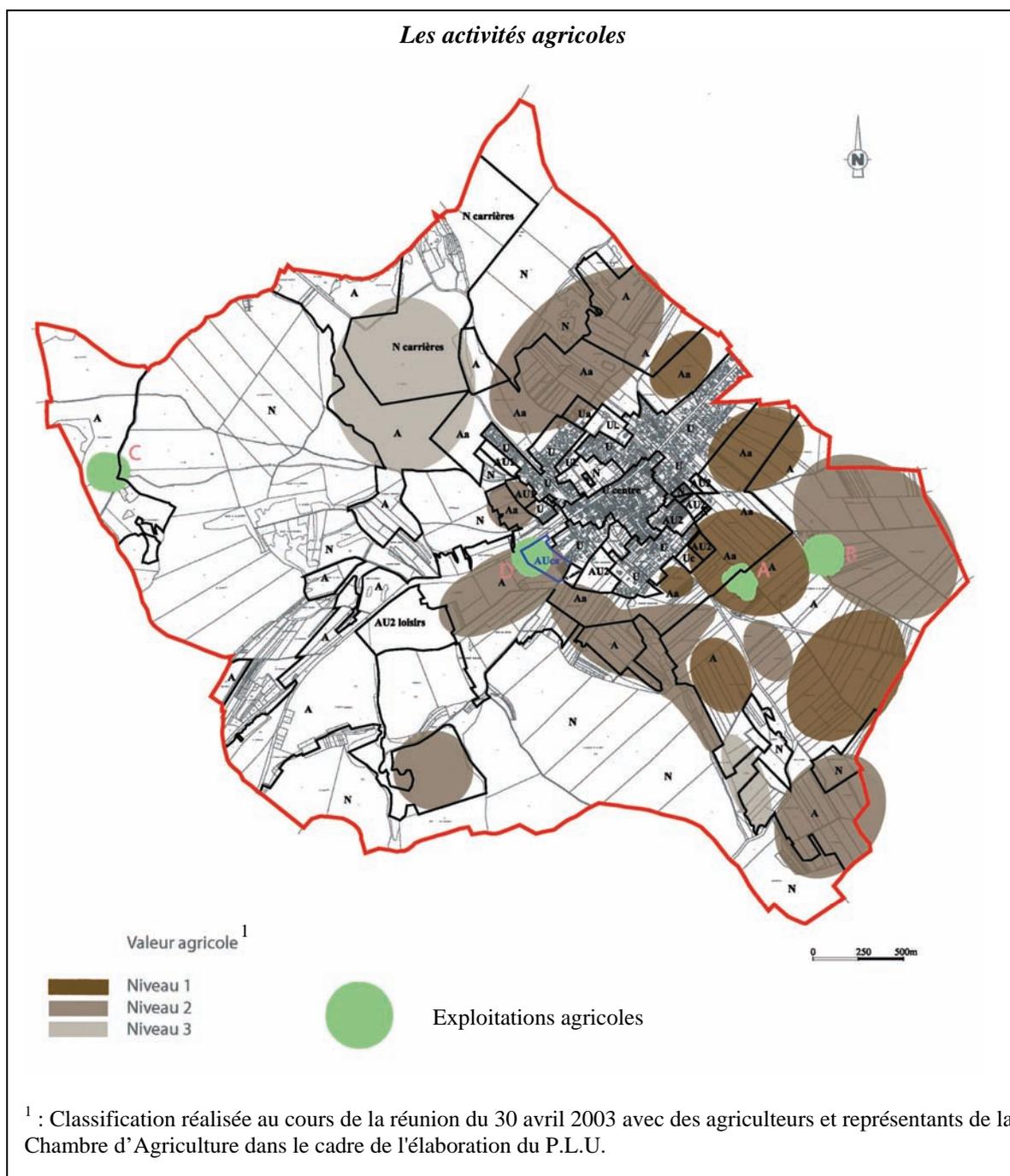
*Extrait de la carte des qualités écologiques établie par le bureau d'étude Pascal et Michel GUINCHARD, avec report des limites de zone du P.L.U.*

4.3.-SUR LE PAYSAGE ET LE PATRIMOINE

Eléments à prendre en considération	Dispositions du P.L.U.
<p>L'organisation du village actuel s'est faite autour du cœur ancien, dans lequel les bâtiments aux volumes importants, l'église, les puits, fontaines, l'oratoire, ... reflètent son histoire</p>	<p>La zone AUca n'est pas en contact direct avec la zone U centre correspondant au cœur ancien (Voir schéma ci-dessous).                      Par ailleurs, une zone de recul d'implantation des constructions est imposée le long de la RD 683, afin de préserver la perception de l'architecture traditionnelle rurale depuis la RD 683 (pour plus de détail, se référer aux Orientations d'Aménagement Sectorielles, au règlement et à l'étude de dérogation à l'article L111-1-4, pièces respectivement numérotées D, F et G du présent dossier)</p>



#### 4.4.-SUR LES ACTIVITES AGRICOLES



Le site est composé de pâturages, dont la valeur agricole est moyenne. Il comporte également un bâtiment agricole de faible taille pour du stockage et l'accueil de bovins.

Toutefois, le propriétaire-exploitant du bâtiment et de terrains alentours qu'il vendra à la Commune, construira un bâtiment plus moderne et plus fonctionnel, un peu plus à l'écart du village.

Par ailleurs, la procédure de modification conjointe à la présente révision simplifiée va rendre à l'agriculture, des terres de meilleure valeur agronomique.

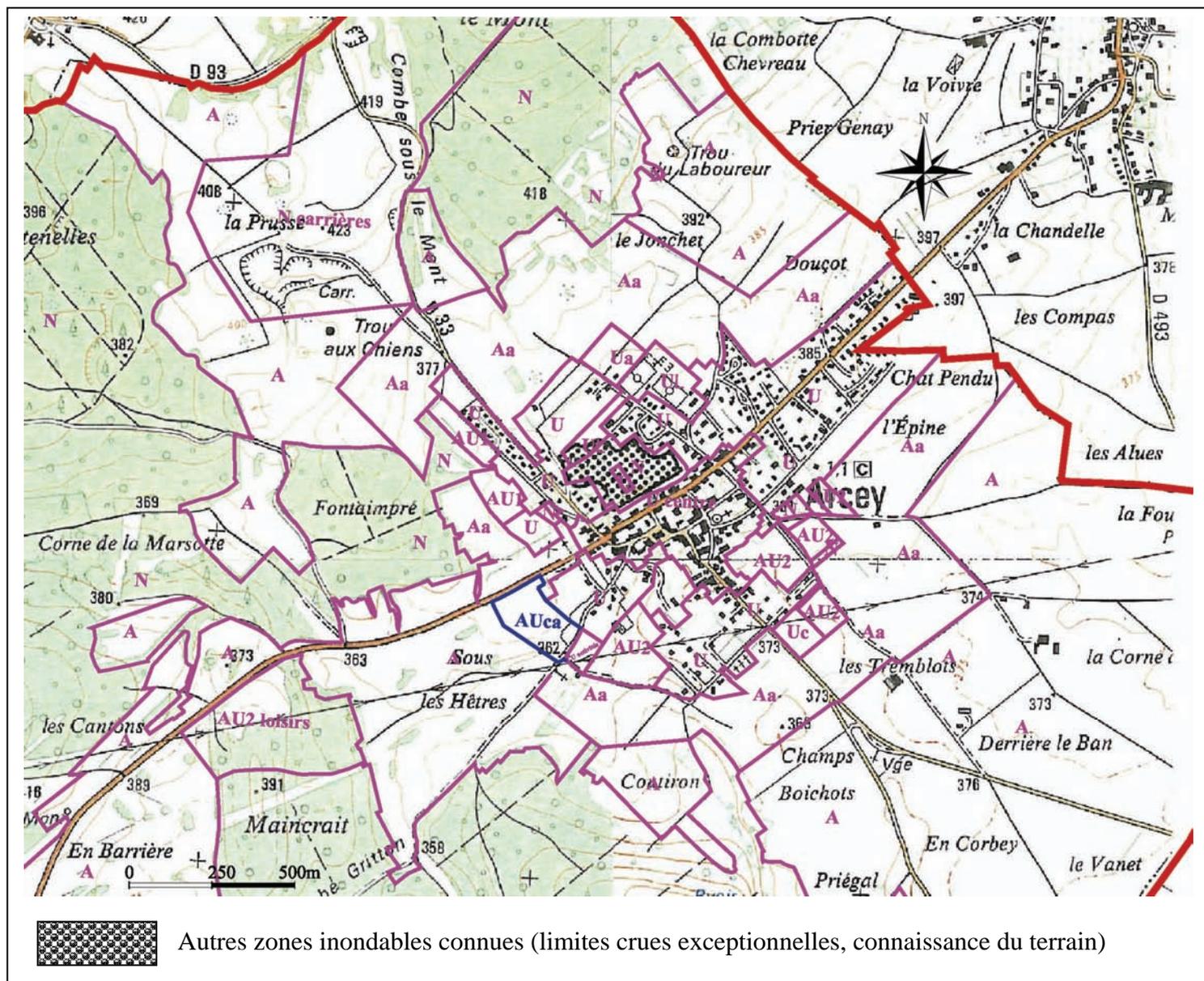
Par conséquent, la création de la zone est de faible conséquence sur le fonctionnement de l'activité agricole, et le bilan relatif aux deux procédures conjointes de modification et révision simplifiée est positif vis-à-vis de la qualité des terres agricoles préservées de l'urbanisation.

#### 4.5.-SUR LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

##### 4.5.1. RISQUES D'INONDATION

##### 5.5.1.1. ZONE SUBMERSIBLE

La zone AUca n'est pas concernée par la zone inondable répertoriée.



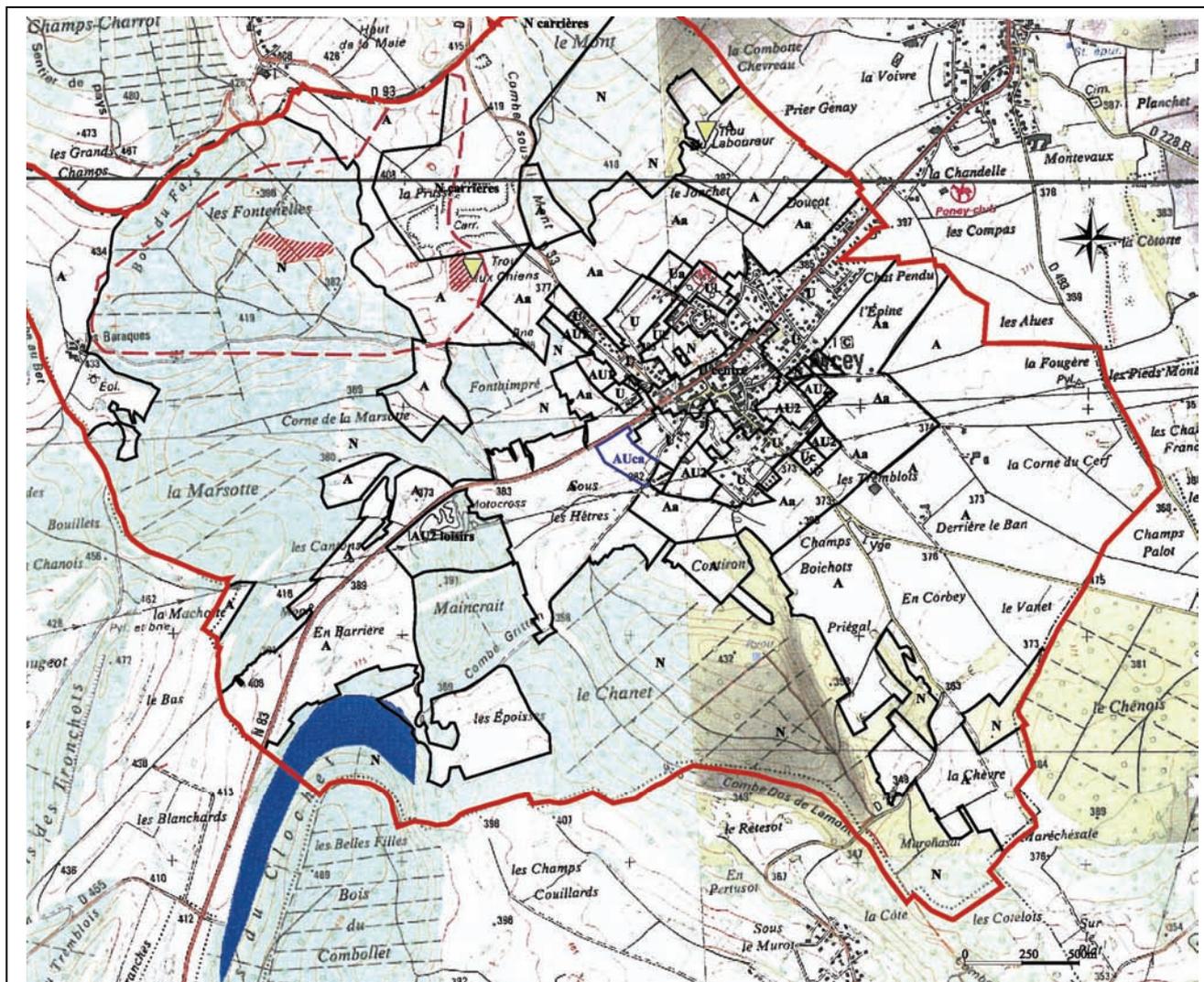
*Schéma extrait de l'Atlas des zones submersibles dans le département du Doubs (élaboré par la Direction Départementale de l'Équipement du Doubs en juillet 1995)*

##### 5.5.1.2. PLAN DE PREVENTION DES RISQUES D'INONDATION :

Néant

### 4.5.2. RISQUES GEOLOGIQUES

La zone AUca n'est pas concernée par un secteur à risque géologique.



#### Légende

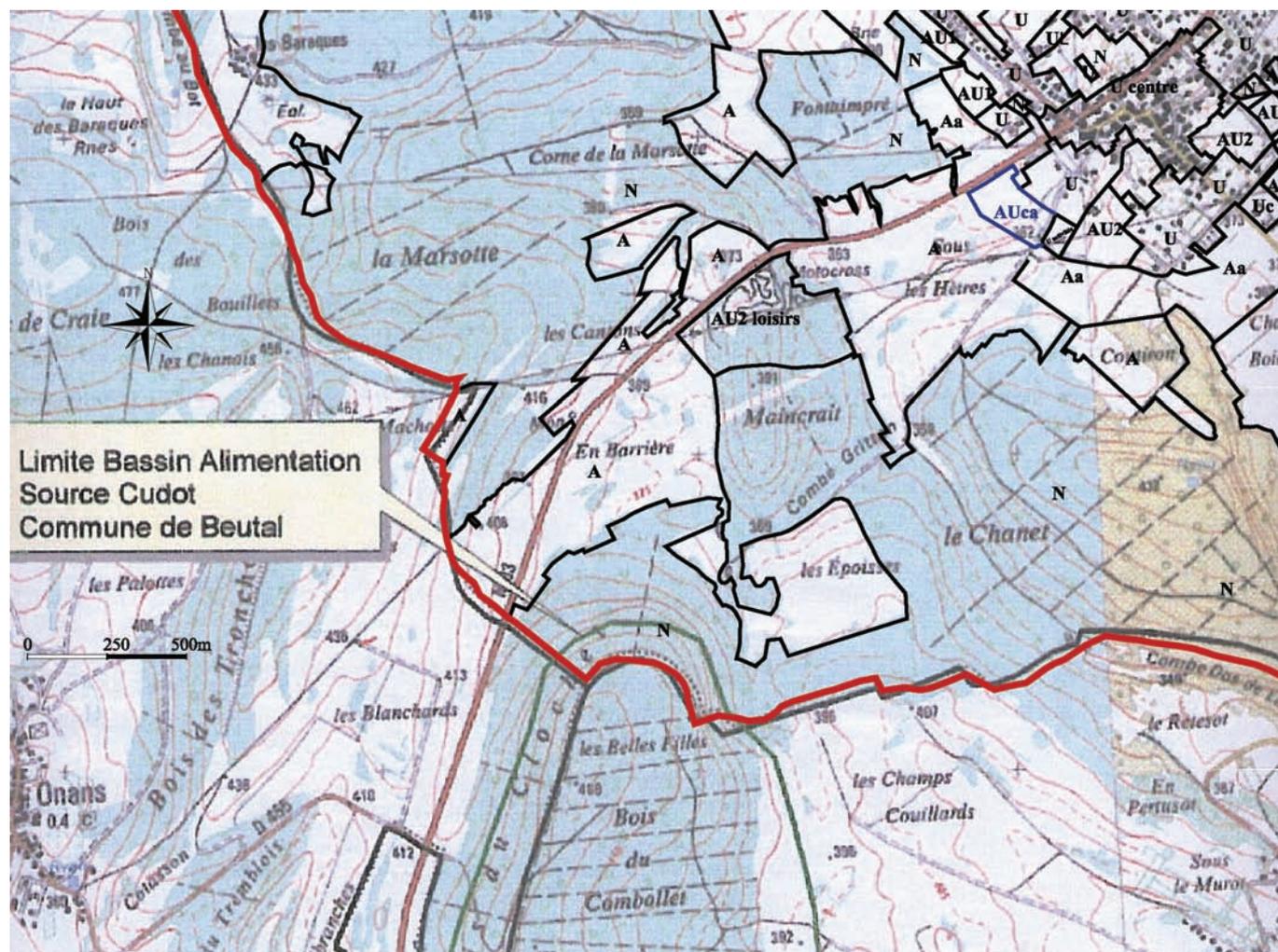
- Glissement ancien : GA
- Glissement actif : GR
- Marnes en pente
- Eboulis sur versant marneux
- Moraines, groises, éboulis et dépôts superficiels sur versants non marneux
- Falaise
- Zone potentielle de chute de pierres et de blocs
- Zone à forte densité de dolines
- Zone à moyenne densité de dolines
- Chutes de pierres et de blocs (phénomène constaté)
- Effondrement de cavité karstique
- Grottes
- Gouffres et pertes
- Anciens puits et galeries de mines

Schéma extrait de l'Atlas des risques "Mouvements de terrains" (élaboré par la Direction Départementale de l'Equipeement du Doubs en janvier 2001)



#### 4.6.-PROTECTION DES SOURCES D'ALIMENTATION EN EAU POTABLE

La zone AUca n'est pas concernée par les périmètres de protection des sources d'alimentation en eau potable.



#### 4.7.-LOI SUR L'AIR

La loi n° 96-1236 du 30 décembre 1996 sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie précisait dans son article 1er abrogé, réécrit à l'article L 220-1 du code de l'environnement :

*"L'Etat et ses établissements publics, les collectivités territoriales et leurs établissements publics ainsi que les personnes privées concourent, chacun dans le domaine de sa compétence et dans les limites de sa responsabilité, à une politique dont l'objectif est la mise en œuvre du droit reconnu à chacun à respirer un air qui ne nuise pas à sa santé.*

*Cette action d'intérêt général consiste à prévenir, à surveiller, à réduire ou à supprimer les pollutions atmosphériques, à préserver la qualité de l'air et, à ces fins, à économiser et à utiliser rationnellement l'énergie".*

Le développement d'une zone commerciale et d'activités sur Arcey, village jouant le rôle de bourg centre, permet de limiter les déplacements :

- de la population pour l'achat des biens de consommation,
- du personnel local employé au sein des commerces ou entreprises implantées sur la zone,
- des artisans dont le rayon d'action concerne essentiellement la Vallée du Rupt et les alentours....

#### 4.8.-LOI SUR L'EAU

La loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 sur l'eau rappelle dans son article 1 que *"l'eau fait partie du patrimoine commun de la nation. Sa protection, sa mise en valeur et le développement de la ressource utilisable, dans le respect des équilibres naturels sont d'intérêt général".*

Les dispositions de cette loi ont pour objet *"la gestion équilibrée de la ressource en eau"* (article 2) pour assurer notamment :

- la préservation des écosystèmes aquatiques, des sites et des zones humides ;
- la protection et la restructuration des eaux souterraines et superficielles ;
- le développement et la protection de la ressource en eau ;
- la valorisation de l'eau comme ressource économique et sa répartition de manière à satisfaire ou concilier les exigences :
- de la santé, de la salubrité publique, de la sécurité civile et de l'alimentation en eau potable ;
- de la conservation et du libre écoulement des eaux et de la protection contre les inondations ;
- de l'agriculture, de la pêche, de l'industrie, de la production d'énergie, du tourisme, des loisirs et sports nautiques.

La zone AUca est desservie par le réseau public d'assainissement en eaux usées.

Par ailleurs, la Communauté de Communes de la Vallée du Rupt -disposant de la compétence assainissement- projette de créer une nouvelle station d'épuration.

Quant aux eaux pluviales, elles seront infiltrées dans le terrain après traitement.

**4.9.-SYNTHESE EN CHIFFRE****Superficies des zones du PLU approuvé le 25 juin 2008**

	<b>Superficie en hectare</b>	<b>Pourcentage d'occupation du territoire communal</b>
Espaces naturels - dont N carrière = 62 ha	560	44,5 %
Espaces agricoles	602	47,9 %
Espaces bâtis : - zones U + U centre + Ua + UL = 78 ha - secteurs en zones U, U centre et Ua non encore bâtis = 4 ha	74	5,9 %
Zones constructibles : - zones AU1 = 5,3 ha - secteurs en zones U, U centre et Ua non encore bâtis = 4 ha	9	0,7 %
Zones commerciales et d'activités (Uc et U activités)	2	0,2 %
Zones de développement ultérieur (AU2)	10	0,8 %
<b>Superficie Communale :</b>	<b>1257</b>	

**Superficies des zones du PLU après approbation des procédures de révision simplifiée et de modification menées conjointement**

	<b>Superficie en hectare</b>	<b>Pourcentage d'occupation du territoire communal</b>
Espaces naturels - dont N carrière = 62 ha	560	44,5 %
Espaces agricoles	601,2	47,6 %
Espaces bâtis : - zones U + U centre + Ua + UL = 78 ha - zone AU1 « Combarand » bâti = 1,6 ha - secteurs en zones U, U centre et Ua non encore bâtis = 2,8 ha	76,8	6,1 %
Zones constructibles : - zones AU1 non encore bâtis = 3,7 ha - secteurs en zones U, U centre et Ua non encore bâtis = 2,8 ha	6,5	0,5 %
Zones commerciales et d'activités (U activités et AUca)	4,2	0,5 %
Zones de développement ultérieur (AU2)	8,8	0,8 %
<b>Superficie Communale :</b>	<b>1257</b>	

La superficie de la zone AUca (3,3 hectares) représente à elle seule moins de 0,3 % de la superficie du territoire communal.

Enfin, la superficie prélevée sur les zones agricoles, pour l'urbanisation, est au final de 0,8 hectares, après approbation des procédures de révision simplifiée et de modification menées conjointement.

## 5.- MODIFICATIONS INDUITES PAR LA PRESENTE REVISION SIMPLIFIEE :

### 5.1.-MODIFICATION DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DEVELOPPEMENT DURABLE :

Suppression des références à l'ancienne zone commerciale Uc, et ajout du nouveau secteur de développement pour la création d'une zone commerciale et d'activités en entrée sud d'agglomération en provenance de L'Isle sur le Doubs, le long de la RD 683, en bordure sud.

### 5.2.-MODIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT SECTORIELLES :

Ajout de prescriptions pour l'aménagement de la zone commerciale et d'activités AUca.

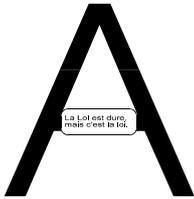
### 5.3.-MODIFICATION DU PLAN DE ZONAGE :

Création de la zone AUca.

### 5.4.-MODIFICATION DU REGLEMENT :

Création d'un règlement spécifique pour la zone AUca.





**MAIRIE  
ARCEY**

**DEPARTEMENT DU DOUBS**

**COMMUNE D'ARCEY**

---

**P**lan

**L**ocal

d'**U**rbanisme

---

**REVISION SIMPLIFIEE**  
**Relative à la création**  
**d'une zone commerciale**  
**et d'activités**

---

**Dossier d'Approbation**

---

**B. – NOTICE PRESENTANT L'OPERATION  
D'INTERET GENERAL**



**Cabinet RUEZ & Associés**  
SARL de Géomètres-experts fonciers  
19 rue du Maréchal Leclerc - 25200 MONTBELIARD  
Tél : 03 81 91 72 03 - Fax : 03 81 91 31 99 - Email : cabinet.ruez@wanadoo.fr

*10004 – Novembre 2011*



## SOMMAIRE:

<b>1-</b>	<b>INTRODUCTION :</b> .....	<b>2</b>
<b>2-</b>	<b>UNE NOUVELLE ZONE COMMERCIALE ET D'ACTIVITES :</b> .....	<b>2</b>
2.1	UNE NOUVELLE ZONE COMMERCIALE ET D'ACTIVITES NECESSAIRE :.....	2
2.2	UN NOUVEAU SITE D'IMPLANTATION :.....	4
2.3	L'ORGANISATION DE LA NOUVELLE ZONE :.....	8
<b>3-</b>	<b>LES INCIDENCES DE L'OPERATION :</b> .....	<b>11</b>
<b>4-</b>	<b>UNE OPERATION D'INTERET GENERAL :</b> .....	<b>11</b>

## 1- INTRODUCTION :

Il est exposé dans le rapport de présentation du présent dossier, notamment au paragraphe 2.4, qu'Arcey joue un rôle de bourg centre, offrant actuellement de nombreux services à la population.

Toutefois, pour poursuivre et améliorer son rôle, le village doit pouvoir développer de nouveaux services et de nouvelles activités sur son territoire.

Le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 25 juin 2008 définissait une zone Uc d'activités commerciales pour répondre à cet objectif (cf paragraphe 3 du rapport de présentation du présent dossier). Toutefois, son aménagement est dorénavant condamné par les effets induits par la proximité d'une canalisation de transport d'hydrocarbures pour laquelle une servitude s'étend sur une largeur jusqu'à 5 fois supérieure à celle d'origine. Aussi, dans le cadre d'une procédure de modification menée conjointement à la présente révision simplifiée, la Commune souhaite supprimer les zones Uc et AU2 contiguës.

Toutefois, les besoins et les demandes d'implantations d'activités commerciales et artisanales s'exercent sur la commune.

## 2- UNE NOUVELLE ZONE COMMERCIALE ET D'ACTIVITES :

### 2.1 UNE NOUVELLE ZONE COMMERCIALE ET D'ACTIVITES NECESSAIRE :

Parmi les demandes faites auprès de la Commune pour l'implantation d'activités, notamment quatre projets -pour les plus avancés- sont en attente de trouver un site pour les accueillir. Il s'agit :

- d'une moyenne surface de distribution, permettant à la population locale (du village et des villages alentours) de pouvoir s'approvisionner en produits de consommation courante, notamment pour les personnes âgées qui ne bénéficient pas de services de transports collectifs sur le secteur. Cet établissement, générateur de plus de 6 emplois équivalents temps pleins, permettra de limiter l'évasion commerciale vers les grandes agglomérations dans lesquelles sont concentrées les magasins de grande distribution.
- d'un centre de lavage automobile,
- d'un garage de réparation et vente de véhicules d'occasion, qui créera 2 à 3 emplois,
- et de l'atelier de montage de pneus « Arcey Pneus » qui, actuellement installé rue de Villersexel, est confronté à des problèmes :
  - d'accès,
  - de stationnement,
  - de sécurité, induit par les deux points précédents,
  - de nuisances pour les habitations qui l'entourent,
  - de fonctionnalité de l'installation...

Cette entreprise génère actuellement 5 emplois et atteindra un effectif de 8 personnes après création de nouveaux locaux sur le nouveau site.



Plan sans échelle de localisation de l'actuel garage

Des difficultés d'accès et de stationnement par manque de place



Une sortie du garage sur la RD 33 (rue de Villersexel) dangereuse, par manque de visibilité des véhicules en provenance de Villers-sous-Saulnot

La Municipalité souhaite donc faire le nécessaire pour accueillir de nouvelles activités, telles que celles précitées, génératrices d'emplois et de services à la population.

Par ailleurs, le rôle de bourg centre que joue Arcey, avec une forte proportion de la population locale, des personnes âgées sans moyens de locomotion motorisés, sont autant d'éléments opportuns à la présence d'une zone d'activités commerciales et artisanales sur le territoire communal.

Par conséquent, compte tenu de la suppression de la zone commerciale actuelle dans le cadre de la procédure de modification du PLU menée conjointement à la présente révision simplifiées, il convient de créer une nouvelle zone commerciale et d'activités.

## 2.2 UN NOUVEAU SITE D'IMPLANTATION :

Le choix du site repose sur la prise en compte des critères suivants :

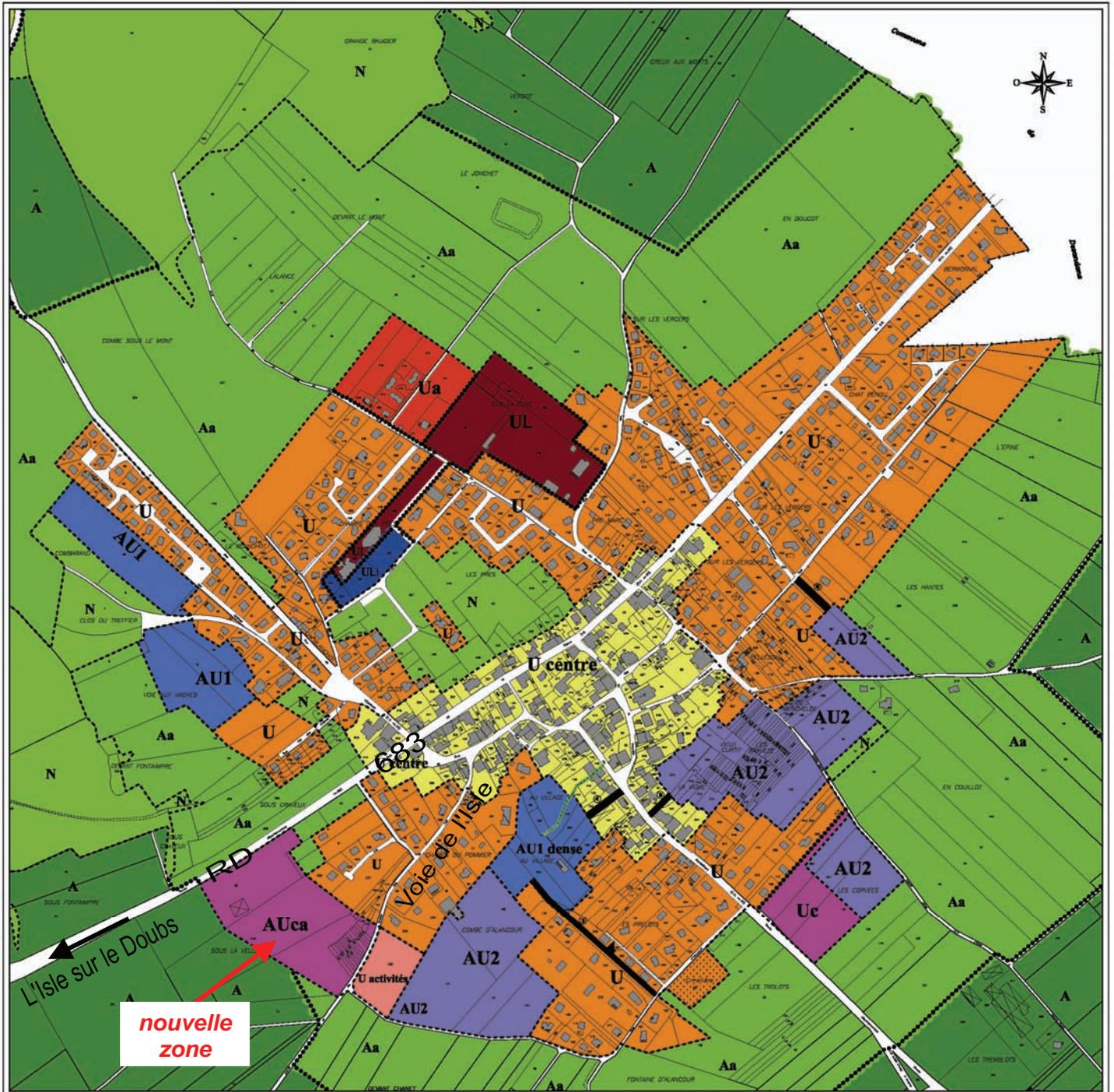
- une facilité d'accès,
- l'implantation le long d'un des grands axes de circulation (RD 33 ou RD 683) permettant d'être facilement identifiable pour les activités, constituant ainsi une vitrine,
- une organisation urbaine cohérente avec les autres zones,
- la limitation des incidences de la zone sur l'environnement (écologique, agricole... cf. paragraphe 3 ci-après),
- l'existence de réseaux de viabilités en capacités suffisantes,
- et la disponibilité foncière.

Après analyse des potentialités sur le territoire de la commune, il s'avère que le site qui répond le plus favorablement à ces critères se situe en entrée sud d'agglomération en provenance de l'Isle sur le Doubs, le long de la RD 683, en bordure sud. Le choix de ce site a notamment fait l'objet d'un débat au sein du Conseil Municipal dans sa séance du 24 février 2011, modifiant légèrement le contenu du PADD (cf. paragraphe 5.1 du rapport de présentation, et détails à la pièce C du présent dossier).

Le site retenu est composé de pâturages, de valeur agricole moyenne et comporte un bâtiment d'exploitation agricole (cf du paragraphe 5.4 du rapport de présentation du présent dossier). Toutefois, le propriétaire-exploitant du bâtiment et de terrains alentours qu'il vendra à la Commune, construira un bâtiment plus moderne et plus fonctionnel, un peu plus à l'écart du village.



Vue du site de la zone AUca



*Extrait sans échelle du plan de zonage modifié du centre de la commune*

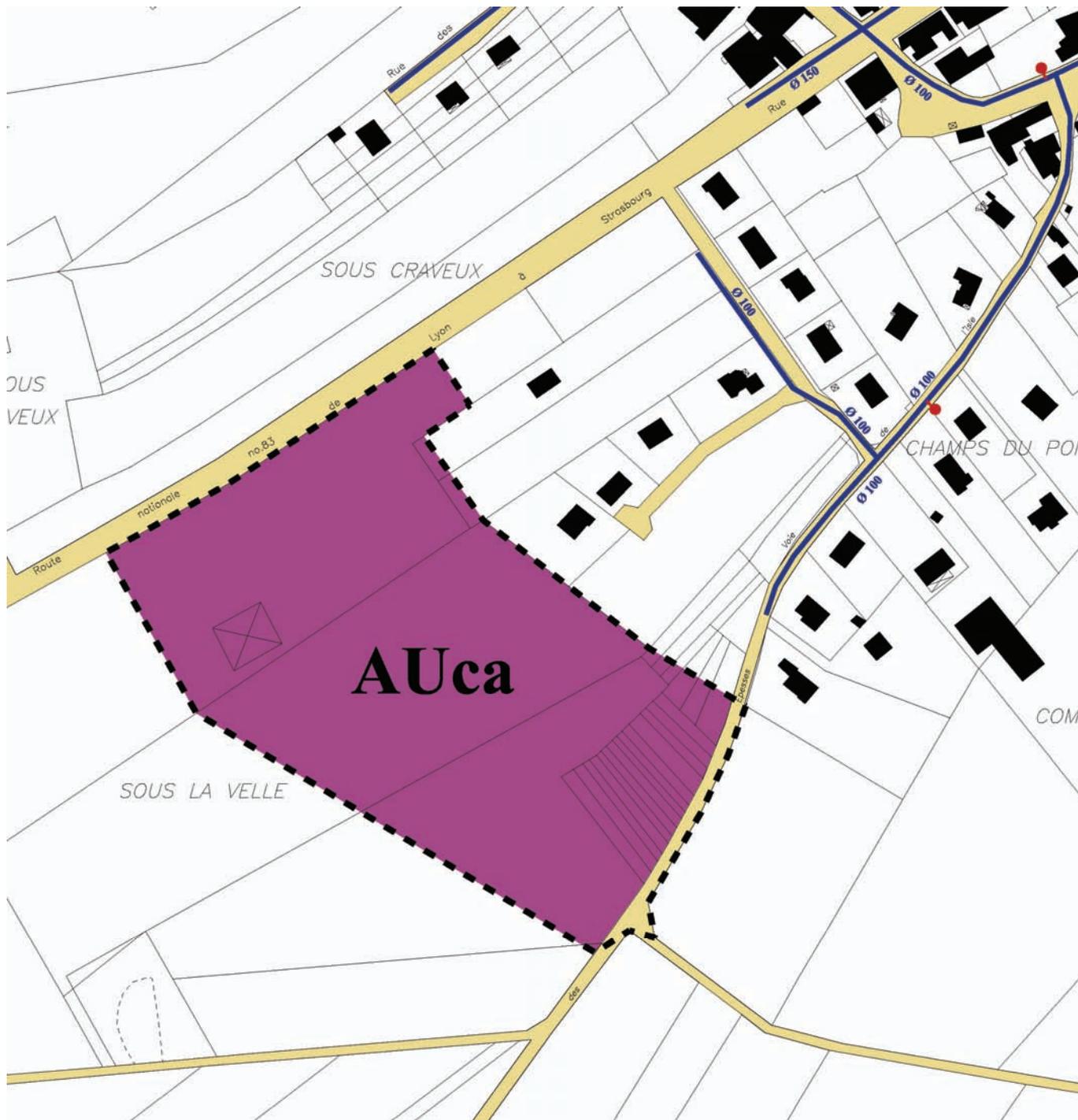
S'étendant sur une superficie de 3,3 hectares, son périmètre est défini afin d'assurer un aménagement cohérent du site, et par ailleurs, de permettre d'optimiser l'organisation des voies de communication et de desserte de la partie sud-ouest du village comme exposé ci-après.

Par ailleurs, la zone dispose à proximité, de la desserte en assainissement en eaux usées :



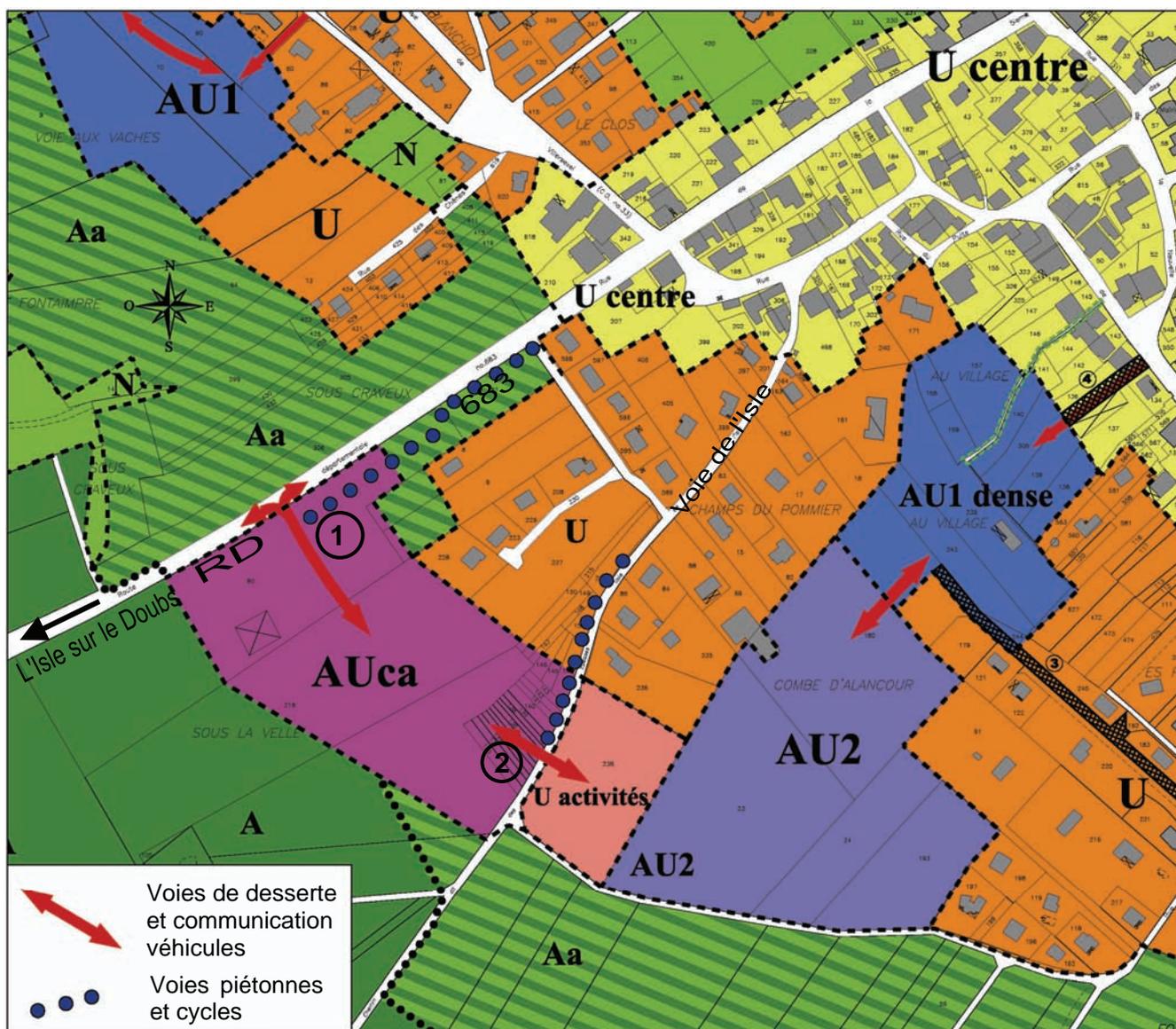
Extrait sans échelle du schéma du réseau d'assainissement  
(pièce 7.4 du dossier de PLU approuvé en 2008)

et en adduction en eau potable :



Extrait sans échelle du schéma du réseau d'eau potable  
(pièce 7.4 du dossier de PLU approuvé en 2008)

## 2.3 L'ORGANISATION DE LA NOUVELLE ZONE :



*Extrait sans échelle du plan de zonage et Orientation d'Aménagement Sectorielles*

L'accès principal à la zone AUca se fera depuis la RD 683 en un endroit unique ①, localisé au sommet d'une rampe selon le profil longitudinal de la route, par la réalisation d'un carrefour plan de type tourne à gauche :

Une voie de desserte principale sera ensuite créée depuis cet accès pour aboutir sur la voie de l'Isle (en ②), et desservir à terme les zones d'urbanisation U activités et AU2, pour enfin revenir vers le centre du village via la zone AU1 dense.

Cette nouvelle voie permettra la desserte des différentes activités commerciales et artisanales qui viendront s'implanter de part et d'autre aux grés des demandes et opportunités.

Cette nouvelle zone ayant pour vocation à accueillir notamment du commerce de proximité, des circulations piétonnes et cycles seront réalisées le long de la RD 683, puis dans la zone pour enfin rejoindre la voie de l'Isle ; évitant ainsi le tout véhicule comme bon nombre de zones à vocation identique en périphérie des grandes agglomérations.



Vue de la RD 683 depuis L'Isle sur le Doubs



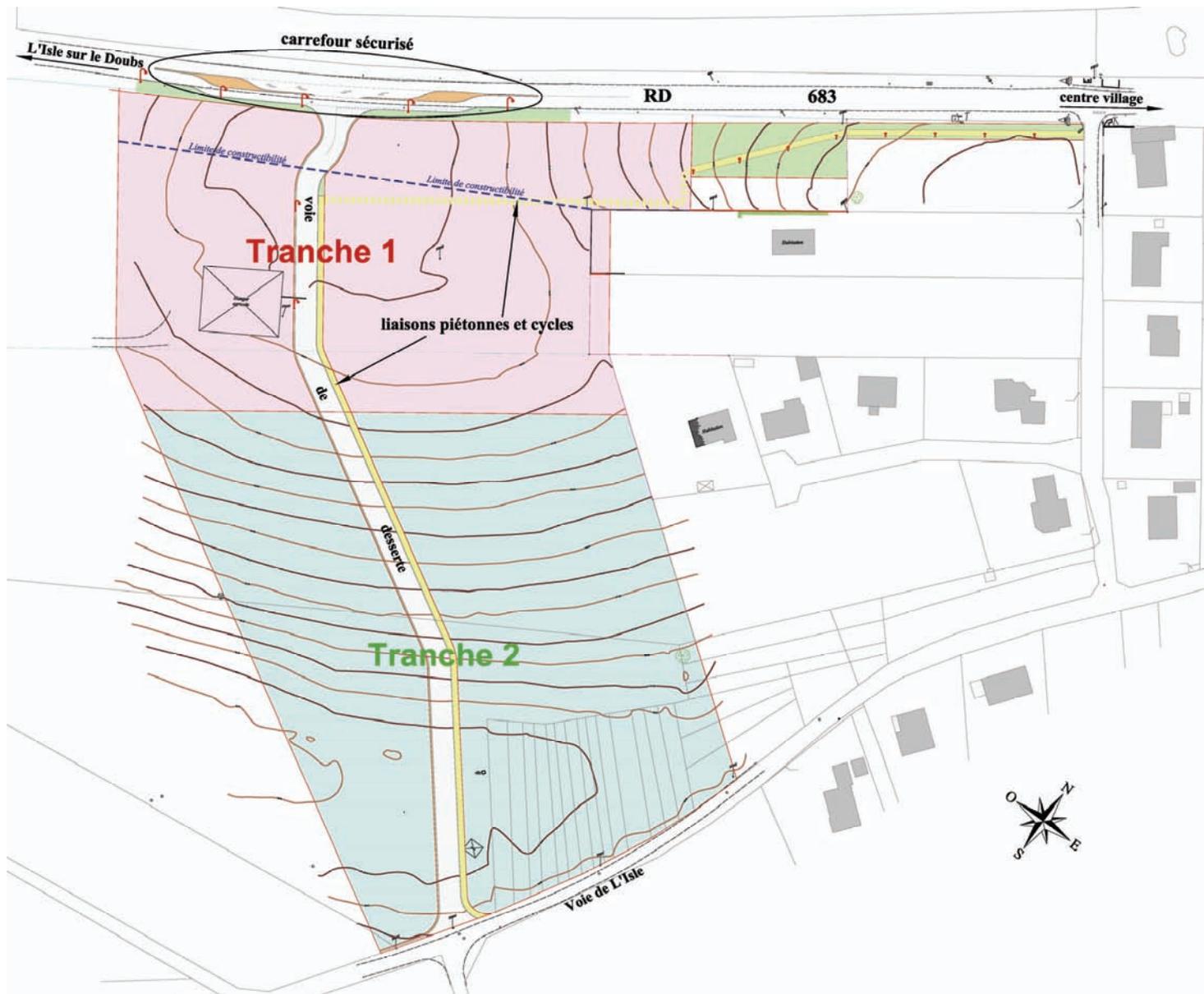
Vue de la RD 683 depuis la sortie du village

L'ensemble de cette zone sera aménagé par la Commune d'Arcey en tant que maître d'ouvrage.

Une première phase d'aménagement, pour l'accueil des quatre activités précitées (moyenne surface de distribution, lavage automobile, garage de réparation et vente de véhicules d'occasion, et atelier de montage de pneus), couvrant une superficie d'environ 1,5 hectare, s'organisera selon les principes du schéma ci-après.

Par ailleurs, une Zone d'Aménagement Différé sera mise en place sur le reste de la zone AUca afin que la collectivité puisse assurer son aménagement cohérent.

L'ensemble de ces dispositions est repris dans les Orientations d'Aménagement Sectorielles et le règlement du P.L.U., qui consacrent également les règles (limites de constructibilité...) définies dans l'étude de dérogation à l'article L 111-1-4.



Extrait sans échelle du plan de composition de la zone commerciale et d'activités

### 3- LES INCIDENCES DE L'OPERATION :

Afin d'éviter les redondances dans l'écriture de ce dossier, il convient de se reporter au paragraphe 5 du rapport de présentation du présent dossier (pièce B).

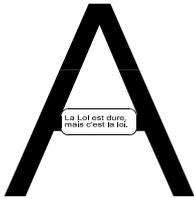
### 4- UNE OPERATION D'INTERET GENERAL :

En synthèse, de tout ce qui a été exposé précédemment, il ressort que :

- Arcey joue un rôle de bourg centre,
- par conséquent, et compte tenu de sa facilité d'accès, le village doit pouvoir accueillir des activités commerciales et artisanales,
- l'ensemble des communes du secteur subit une évacuation commerciale vers les grandes agglomérations, dû à l'absence de commerces de distribution,
- le site retenu sur Arcey permet une organisation cohérente du village, avec des connexions véhicules, piétons et cycles avec les zones construites et constructibles alentours,
- les activités qui s'implanteront sur la zone sont génératrices d'emplois,
- les activités seront à proximité immédiate d'une forte population locale (1414 habitants au village), notamment pour les personnes âgées sans moyens propres de locomotion motorisée, face à l'absence de transports collectifs sur la Commune, la Communauté de Communes et les communes alentours,
- l'incidence sur les milieux naturels est très faible, voir inexistante,
- le paysage et le patrimoine sont préservés par un règlement adapté,
- l'incidence sur les activités agricoles est faible. La superficie prélevée sur les terres agricoles, après approbation également de la modification du PLU menée conjointement à la présente révision simplifiée, ne sera que de 0,8 hectares, et se trouve également compensée par la restitution à l'agriculture, de terres de meilleure qualité agronomique.
- les incidences sur les risques naturels et technologiques, ainsi que sur la protection des sources d'alimentation en eau potable sont inexistantes.
- l'impact au regard de la loi sur l'air serait plutôt positif par la limitation des déplacements,
- le rejet des eaux usées dans le réseau collectif, et le traitement et l'infiltration des eaux de pluie sur site, permettent de respecter les principes de protection énoncés dans la loi sur l'eau,

Par conséquent, l'opération présente un intérêt général.





**MAIRIE  
ARCEY**

**DEPARTEMENT DU DOUBS**

**COMMUNE D'ARCEY**

---

**P**lan

**L**ocal

d'**U**rbanisme

---

**REVISION SIMPLIFIEE**  
**Relative à la création**  
**d'une zone commerciale**  
**et d'activités**

---

**Dossier d'Approbation**

---

**C. – PROJET D'AMENAGEMENT ET DE  
DEVELOPPEMENT DURABLE**



**Cabinet RUEZ & Associés**  
SARL de Géomètres-experts fonciers  
19 rue du Maréchal Leclerc - 25200 MONTBELIARD  
Tél : 03 81 91 72 03 - Fax : 03 81 91 31 99 - Email : cabinet.ruez@wanadoo.fr

*10004 – Novembre 2011*



**PROJET D'AMENAGEMENT ET DE**  
**DEVELOPPEMENT DURABLE**

**C-1. – VERSION INITIALE**

# PLU

2

# DU

((Projet d'Aménagement et de Développement Durable ( PADD)

# DE

# Arcey

25750 Doubs

# LA

# RF

## **Arcey**

**Le projet d'aménagement et de développement durable définit, dans le respect des objectifs énoncés aux articles L110 et L121-1 du code de l'urbanisme, les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement retenues par la collectivité, afin notamment, de favoriser le renouvellement urbain, la qualité architecturale, urbaine et paysagère de la commune.**

**Située aux portes de la CAPM, la commune d'Arcey, comme nombre de communes de la Vallée du Rupt, «fonctionne» en corrélation avec le pôle montbéliardais. Néanmoins, la communauté de communes de la Vallée du Rupt ne fait pas partie du Schéma de Cohérence Territoriale de la Communauté d'Agglomération du Pays de Montbéliard.**

### **Les objectifs du Projet de développement**

Les objectifs de la municipalité correspondent à une vision sereine mais volontaire du projet à construire, en :

- ... préservant les espaces écologiquement sensibles
- ... valorisant le patrimoine architectural ancien de la commune
- ... maintenant une vitalité commerciale au village par la valorisation des commerces de proximité et l'implantation de nouveaux services
- ... continuant d'accueillir de nouveaux habitants afin de maintenir l'équilibre démographique et le bon fonctionnement des équipements
- ... diversifiant les formes urbaines, donc les modes d'habiter

Ces choix se traduisent par des orientations d'urbanisme et d'aménagement, qui trouveront leur application dans le règlement et les orientations d'aménagement du nouveau PLU de la commune.

### **Les orientations d'urbanisme et d'aménagement**

Les objectifs de développement s'articulent autour des enjeux identifiés durant les phases d'analyse et de diagnostic.

Les orientations d'urbanisme et d'aménagement qui en découlent se déclinent principalement en trois points :

- ... Les orientations de la commune
- ... la préservation d'un environnement de qualité
- ... les espaces de développement

## **LES ORIENTATIONS DE LA COMMUNE**

### ***Favoriser un développement démographique équilibré***

L'urbanisation récente de la commune a permis de rééquilibrer la pyramide des âges de la population. Aujourd'hui, la démographie locale se caractérise par une forte proportion de populations jeunes mais, également, de populations retraitées.

Maintenir un équilibre démographique et éviter la tendance au vieillissement de la population nécessite l'installation de nouveaux habitants.

Pour partie, l'arrivée de populations nouvelles passe par la construction de logements. Les projections réalisées dans le cadre du diagnostic préalable à l'élaboration du PLU révèlent que le seul objectif de stabilité de la population suppose la construction, en moyenne, de 5 à 6 logements par an.

### ***Inscrire notre développement dans le cadre des évolutions intercommunales***

Le développement de la commune, tout comme celui d'autres communes de la vallée du Rupt, a jusqu'alors bénéficié de la relative rareté et du coût des terrains à bâtir dans l'agglomération montbéliardaise. Un développement de l'offre dans, ou à la périphérie, du pôle montbéliardais pourrait faire naître une concurrence réelle pour la commune. Tout comme l'évolution économique générale du bassin d'emploi pourrait avoir des conséquences sur notre développement. Néanmoins, de nombreux ménages souhaitent s'établir à la campagne «moyennement équipée» pour bénéficier d'une certaine qualité de vie.

Le développement récent de la commune a, en effet, fait naître une forte dépendance vis à vis du pôle montbéliardais. Il n'est, pour s'en persuader, qu'à constater le grand nombre d'actifs résidant dans la commune mais se déplaçant quotidiennement pour rejoindre leur lieu d'emploi dans l'agglomération montbéliardaise (près des trois quarts de la population active locale).

Le développement d'Arcey est très dépendant de son environnement géographique. Il importe à la municipalité d'intégrer dans ses réflexions et ses décisions les évolutions économiques et les politiques mises en place au delà des limites de la commune, à l'échelle de la Vallée du Rupt et du pôle montbéliardais.

### ***Maîtriser l'urbanisation et diversifier les formes d'habitat***

Jusqu'alors, le développement de l'habitat dans la commune a été relativement consommateur d'espaces naturels. Même si la surface moyenne utilisée pour chaque logement construit est moins importante ici que dans des communes voisines, l'urbanisation selon le mode unique de la maison individuelle sur une parcelle de 1300 m<sup>2</sup> (moyenne observée depuis 1990) a un coût en termes de consommation d'espace et de gestion et d'entretien des réseaux.

Il importe aujourd'hui de favoriser un développement moins consommateur d'espace...

L'habitat individuel construit dans les années 60 et 70, nombreux dans la commune, va connaître une phase de renouvellement de sa population. La rotation de la population dans ce type d'habitat pourrait être importante à échéance de dix ans et contribuer à l'équilibre démographique de la commune, à condition que la demande pour ce type de bien immobilier soit soutenue.

Il peut y avoir, là aussi, tout comme dans l'habitat neuf, l'opportunité de développement, dans des limites raisonnables, d'un parc locatif. Celui-ci, quasiment inexistant aujourd'hui dans la commune, ne permet pas de retenir ou d'attirer les populations de jeunes adultes.

### ***... Conforter les services, les commerces et les équipements***

Le dynamisme démographique d'une commune permet de pérenniser et de développer les équipements et services. Ainsi en est-il des équipements scolaires. Mais le niveau d'équipement est aussi un facteur d'attractivité. Conforter les accueils, les associations et animations dans les édifices existants reste un objectif pérenne de la commune.

## **LA PRESERVATION D'UN ENVIRONNEMENT DE QUALITE**

Forte d'un patrimoine ancien garant de l'histoire locale du village, la municipalité souhaite préserver ses spécificités actuelles

### **De la protection de l'environnement naturel et bâti**

Le cœur du bourg comme sa périphérie sont appelés à évoluer.

En cœur de bourg, tout projet devra participer à la valorisation de son contexte. Le patrimoine est toujours à faire. La construction de petits pavillons en centre ancien serait véritablement dommageable au contexte. Le règlement d'urbanisme prendra particulièrement en compte ce souci.

En périphérie, on pourrait souhaiter qu'il en soit de même. Néanmoins, l'économie qui entoure la production des maisons individuelles, au plan national, ne permettra pas de faire évoluer rapidement les réalisations. Le règlement d'urbanisme, en revanche, essaiera d'ouvrir l'implantation des futures constructions à autre chose qu'un pavillon en cœur de parcelle ceinturée de thuyas.

D'autre part, les haies et bosquets, les anciens chemins, les alignements d'arbres comme les vergers se verront confortés dans leur rôle paysager, notamment aux abords des espaces construits ou à urbaniser.

### **De la prise en compte des espaces sensibles**

La collectivité s'attachera à respecter les milieux physiques sensibles de la commune.

Ils seront préservés par leur classement en zone agricole ou naturelle.

Le vaste espace central «humide» de la commune, situé aux abords de l'école sera classé comme tel.

Alors que la carrière est appelée à se développer, des mesures visant à préserver une certaine qualité de vie aux abords de la carrière seront étudiées, tandis qu'un plan de recomposition paysagère et environnementale du site sera réalisé par les carriers en place.

## **LES ESPACES DE DEVELOPPEMENT**

La municipalité choisit de préciser 12 espaces de développement, qu'ils soient d'extension ou de renouvellement

### **... 1**

#### **La question du cimetière et de l'entrée Ouest d'Arcey**

Le cimetière nécessite d'être valorisé autrement que par des abords immédiats voués à du pavillonnaire. Un projet d'aménagement paysager en articulation avec l'aménagement de l'entrée Ouest d'Arcey serait étudié en ce sens.

Au sud de la traversée d'Arcey, le développement d'un espace d'accueil commercial est envisagé en réponse aux besoins croissants de la population d'Arcey et des communes avoisinantes. Une charte d'aménagement prescrivant matériaux et végétaux, assurerait de la qualité d'aménagement de cet espace sensible, particulièrement soumis aux vues, en entrée du village.

### **... 2**

#### **Depuis juin 2003, la ZAD «Au Village»**

a été envisagée pour la réalisation de logements denses. Ce projet s'accompagnera de la préservation et valorisation du «traj» et des «murgers» encore en place. Situé au cœur du village, cette programmation permettrait d'établir avec évidence la bonne intégration d'un mode bâti peu présent sur la commune : les logements locatifs.

### **... 3**

#### **Aux abords du centre ancien, un espace classé en AU1**

**dense** permettra également d'assurer la réalisation d'une mixité de logements. La nécessité d'organiser un tissu urbain de qualité favorisant les déplacements piétons, notamment en direction du centre ancien, l'aménagement des voies existantes, ..., déterminent des éléments incontournables du futur aménagement.

...4

**Une étude de faisabilité relative à la réhabilitation de la «maison Guessbühler»** en logements pour personnes âgées s'inscrit dans les orientations communales de diversification de l'habitat. L'état du bâti nécessite cependant qu'une économie de projet soit trouvée, à l'échelle des financements de la commune.

...5

**Il en va de même pour l'ancienne auberge du village établie le long de la traversée principale.** La commune souhaite instaurer un droit de préemption sur le bâtiment et ses abords pour un urbanisme commercial le long de cet axe passant. La faisabilité d'un restaurant, hôtel est à étudier.

...6

**L'aménagement de l'espace naturel central.**

Aux abords de l'école, le cœur du bourg laisse place à un espace écologiquement sensible, qu'il convient de ne pas urbaniser. En revanche, des objectifs assurant de la réalisation

... d'un verger communal

... d'une liaison piétonnière

... d'une aire de jeux pour enfants

... d'un espace repos

constituent les bases du futur projet d'aménagement, propre à renforcer un cadre de vie de qualité.

...7

**Dans le tissu U central, et dans le but de maintenir un paysage harmonieux,** il sera également capital de ... d'éviter l'installation de petit pavillonnaire en milieu de parcelle, sans rapport avec le contexte bâti ancien

... de préférer une architecture en continuité de celle existante, ...

... de valoriser les jardins et vergers

... d'encourager les réhabilitations du bâti existant, voire suggérer des extensions suivant des architectures adaptées et raffinées.

C'est par l'écriture du règlement que cette évolution est envisagée.

...8

**La programmation de logements sociaux et intermédiaires** en zone UA établie en bordure du groupe de logements locatifs actuels continue la démarche existante.

La poursuite du projet, par la spécificité de la typologie bâtie à construire, devra cependant assurer une meilleure greffe du quartier aujourd'hui exclu du reste de village.

*Des espaces voués à de l'habitat seront en revanche plus libres de contraintes de développement :*

...9

**Le développement du secteur «Combarant»** classé en AU1 devra simplement assurer :

... un accès piétonnier sur le chemin du clos du Treffier

... un accès voitures par la rue des Chênes

...10

**Le développement du secteur « Voie aux vaches »** nécessitera la réalisation d'un bouclage entre la rue du Chêne et la rue du Treffier

...11

**D'une façon générale, dans le tissu pavillonnaire existant classé U,** la réglementation s'ouvrira à une plus grande permission en matière de densification ou d'installation du bâti dans la parcelle. Les retraits « classiques » de 4 mètres sont à ce titre revus.

Enfin,

...12

**L'accueil de petits artisans** dans l'espace d'1ha 5 réservé à cet usage répond à un besoin très local propre à satisfaire des demandes ponctuelles.

## Synthèse

***Si ces orientations ne sont pas appelées à bouleverser la vie quotidienne des habitants, elles immiscent cependant un esprit d'ouverture certain, à travers notamment la possibilité, sans l'imposer, de faire évoluer les modes d'occupation bâtie.***

***C'est à travers le règlement qu'elles se traduiront de façon un peu plus concrète.***

**PROJET D'AMENAGEMENT ET DE**  
**DEVELOPPEMENT DURABLE**

**C-2. – MODIFICATION A APPORTER**

## **LA PRESERVATION D'UN ENVIRONNEMENT DE QUALITE**

Forte d'un patrimoine ancien garant de l'histoire locale du village, la municipalité souhaite préserver ses spécificités actuelles

### **De la protection de l'environnement naturel et bâti**

Le cœur du bourg comme sa périphérie sont appelés à évoluer.

En cœur de bourg, tout projet devra participer à la valorisation de son contexte. Le patrimoine est toujours à faire. La construction de petits pavillons en centre ancien serait véritablement dommageable au contexte. Le règlement d'urbanisme prendra particulièrement en compte ce souci.

En périphérie, on pourrait souhaiter qu'il en soit de même. Néanmoins, l'économie qui entoure la production des maisons individuelles, au plan national, ne permettra pas de faire évoluer rapidement les réalisations. Le règlement d'urbanisme, en revanche, essaiera d'ouvrir l'implantation des futures constructions à autre chose qu'un pavillon en cœur de parcelle ceinturée de thuyas.

D'autre part, les haies et bosquets, les anciens chemins, les alignements d'arbres comme les vergers se verront confortés dans leur rôle paysager, notamment aux abords des espaces construits ou à urbaniser.

### **De la prise en compte des espaces sensibles**

La collectivité s'attachera à respecter les milieux physiques sensibles de la commune.

Ils seront préservés par leur classement en zone agricole ou naturelle.

Le vaste espace central «humide» de la commune, situé aux abords de l'école sera classé comme tel.

Alors que la carrière est appelée à se développer, des mesures visant à préserver une certaine qualité de vie aux abords de la carrière seront étudiées, tandis qu'un plan de recomposition paysagère et environnementale du site sera réalisé par les carriers en place.

## **LES ESPACES DE DEVELOPPEMENT** 13

La municipalité choisit de préciser ~~12~~ espaces de développement, qu'ils soient d'extension ou de renouvellement

... 1

### **La question du cimetière et de l'entrée Ouest d'Arcey**

Le cimetière nécessite d'être valorisé autrement que par des abords immédiats voués à du pavillonnaire. Un projet d'aménagement paysager en articulation avec l'aménagement de l'entrée Ouest d'Arcey serait étudié en ce sens.

~~Au sud de la traversée d'Arcey, le développement d'un espace d'accueil commercial est envisagé en réponse aux besoins croissants de la population d'Arcey et des communes avoisinantes. Une charte d'aménagement prescrivant matériaux et végétaux, assurerait de la qualité d'aménagement de cet espace sensible, particulièrement soumis aux vues, en entrée du village.~~

... 2

### **Depuis juin 2003, la ZAD «Au Village»**

a été envisagée pour la réalisation de logements denses. Ce projet s'accompagnera de la préservation et valorisation du « traj » et des « murs » encore en place. Situé au cœur du village, cette programmation permettrait d'établir avec évidence la bonne intégration d'un mode bâti peu présent sur la commune : les logements locatifs.

... 3

### **Aux abords du centre ancien, un espace classé en AU1**

**dense** permettra également d'assurer la réalisation d'une mixité de logements. La nécessité d'organiser un tissu urbain de qualité favorisant les déplacements piétons, notamment en direction du centre ancien, l'aménagement des voies existantes, ..., déterminent des éléments incontournables du futur aménagement.

...4

**Une étude de faisabilité relative à la réhabilitation de la «maison Guessbühler»** en logements pour personnes âgées s'inscrit dans les orientations communales de diversification de l'habitat. L'état du bâti nécessite cependant qu'une économie de projet soit trouvée, à l'échelle des financements de la commune.

...5

**Il en va de même pour l'ancienne auberge du village établie le long de la traversée principale.** La commune souhaite instaurer un droit de préemption sur le bâtiment et ses abords pour un urbanisme commercial le long de cet axe passant. La faisabilité d'un restaurant, hôtel est à étudier.

...6

**L'aménagement de l'espace naturel central.**

Aux abords de l'école, le cœur du bourg laisse place à un espace écologiquement sensible, qu'il convient de ne pas urbaniser. En revanche, des objectifs assurant de la réalisation

... d'un verger communal

... d'une liaison piétonnière

... d'une aire de jeux pour enfants

... d'un espace repos

constituent les bases du futur projet d'aménagement, propre à renforcer un cadre de vie de qualité.

...7

**Dans le tissu U central, et dans le but de maintenir un paysage harmonieux,** il sera également capital de ... d'éviter l'installation de petit pavillonnaire en milieu de parcelle, sans rapport avec le contexte bâti ancien

... de préférer une architecture en continuité de celle existante, ...

... de valoriser les jardins et vergers

... d'encourager les réhabilitations du bâti existant, voire suggérer des extensions suivant des architectures adaptées et raffinées.

C'est par l'écriture du règlement que cette évolution est envisagée.

...8

**La programmation de logements sociaux et intermédiaires** en zone UA établie en bordure du groupe de logements locatifs actuels continue la démarche existante.

La poursuite du projet, par la spécificité de la typologie bâtie à construire, devra cependant assurer une meilleure greffe du quartier aujourd'hui exclu du reste de village.

*Des espaces voués à de l'habitat seront en revanche plus libres de contraintes de développement :*

...9

**Le développement du secteur «Combarant»** classé en AU1 devra simplement assurer :

... un accès piétonnier sur le chemin du clos du Treffier

...un accès voitures par la rue des Chênes

... 10

**Le développement du secteur « Voie aux vaches »** nécessitera la réalisation d'un bouclage entre la rue du Chêne et la rue du Treffier

...11

**D'une façon générale, dans le tissu pavillonnaire existant classé U,** la réglementation s'ouvrira à une plus grande permission en matière de densification ou d'installation du bâti dans la parcelle. Les retraits « classiques » de 4 mètres sont à ce titre revus.

~~Enfin,~~

... 12

**L'accueil de petits artisans** dans l'espace d'1ha 5 réservé à cet usage répond à un besoin très local propre à satisfaire des demandes ponctuelles.

Enfin,

...13

**La création d'une zone commerciale et d'activités** en entrée sud d'agglomération en provenance de L'Isle sur le Doubs , le long de la RD 683, en bordure sud, pour satisfaire des demandes d'implantation d'activités et apporter des services de proximité à la population locale

## Synthèse

**Si ces orientations ne sont pas appelées à bouleverser la vie quotidienne des habitants, elles immiscent cependant un esprit d'ouverture certain, à travers notamment la possibilité, sans l'imposer, de faire évoluer les modes d'occupation bâtie.**

**C'est à travers le règlement qu'elles se traduiront de façon un peu plus concrète.**



**PROJET D'AMENAGEMENT ET DE**  
**DEVELOPPEMENT DURABLE**

**C-3. – VERSION MODIFIEE**

## **LA PRESERVATION D'UN ENVIRONNEMENT DE QUALITE**

Forte d'un patrimoine ancien garant de l'histoire locale du village, la municipalité souhaite préserver ses spécificités actuelles

### **De la protection de l'environnement naturel et bâti**

Le cœur du bourg comme sa périphérie sont appelés à évoluer.

En cœur de bourg, tout projet devra participer à la valorisation de son contexte. Le patrimoine est toujours à faire. La construction de petits pavillons en centre ancien serait véritablement dommageable au contexte. Le règlement d'urbanisme prendra particulièrement en compte ce souci.

En périphérie, on pourrait souhaiter qu'il en soit de même. Néanmoins, l'économie qui entoure la production des maisons individuelles, au plan national, ne permettra pas de faire évoluer rapidement les réalisations. Le règlement d'urbanisme, en revanche, essaiera d'ouvrir l'implantation des futures constructions à autre chose qu'un pavillon en cœur de parcelle ceinturée de thuyas.

D'autre part, les haies et bosquets, les anciens chemins, les alignements d'arbres comme les vergers se verront confortés dans leur rôle paysager, notamment aux abords des espaces construits ou à urbaniser.

### **De la prise en compte des espaces sensibles**

La collectivité s'attachera à respecter les milieux physiques sensibles de la commune.

Ils seront préservés par leur classement en zone agricole ou naturelle.

Le vaste espace central «humide» de la commune, situé aux abords de l'école sera classé comme tel.

Alors que la carrière est appelée à se développer, des mesures visant à préserver une certaine qualité de vie aux abords de la carrière seront étudiées, tandis qu'un plan de recomposition paysagère et environnementale du site sera réalisé par les carriers en place.

## **LES ESPACES DE DEVELOPPEMENT**

La municipalité choisit de préciser 13 espaces de développement, qu'ils soient d'extension ou de renouvellement

### **... 1**

#### **La question du cimetière et de l'entrée Ouest d'Arcey**

Le cimetière nécessite d'être valorisé autrement que par des abords immédiats voués à du pavillonnaire. Un projet d'aménagement paysager en articulation avec l'aménagement de l'entrée Ouest d'Arcey serait étudié en ce sens.

### **... 2**

#### **Depuis juin 2003, la ZAD «Au Village»**

a été envisagée pour la réalisation de logements denses. Ce projet s'accompagnera de la préservation et valorisation du «traj» et des «murgers» encore en place. Situé au cœur du village, cette programmation permettrait d'établir avec évidence la bonne intégration d'un mode bâti peu présent sur la commune : les logements locatifs.

### **... 3**

#### **Aux abords du centre ancien, un espace classé en AU1**

dense permettra également d'assurer la réalisation d'une mixité de logements. La nécessité d'organiser un tissu urbain de qualité favorisant les déplacements piétons, notamment en direction du centre ancien, l'aménagement des voies existantes, ..., déterminent des éléments incontournables du futur aménagement.

...4

**Une étude de faisabilité relative à la réhabilitation de la «maison Guessbühler»** en logements pour personnes âgées s'inscrit dans les orientations communales de diversification de l'habitat. L'état du bâti nécessite cependant qu'une économie de projet soit trouvée, à l'échelle des financements de la commune.

...5

**Il en va de même pour l'ancienne auberge du village établie le long de la traversée principale.** La commune souhaite instaurer un droit de préemption sur le bâtiment et ses abords pour un urbanisme commercial le long de cet axe passant. La faisabilité d'un restaurant, hôtel est à étudier.

...6

**L'aménagement de l'espace naturel central.**

Aux abords de l'école, le cœur du bourg laisse place à un espace écologiquement sensible, qu'il convient de ne pas urbaniser. En revanche, des objectifs assurant de la réalisation

... d'un verger communal

... d'une liaison piétonnière

... d'une aire de jeux pour enfants

... d'un espace repos

constituent les bases du futur projet d'aménagement, propre à renforcer un cadre de vie de qualité.

...7

**Dans le tissu U central, et dans le but de maintenir un paysage harmonieux,** il sera également capital de ... d'éviter l'installation de petit pavillonnaire en milieu de parcelle, sans rapport avec le contexte bâti ancien

... de préférer une architecture en continuité de celle existante, ...

... de valoriser les jardins et vergers

... d'encourager les réhabilitations du bâti existant, voire suggérer des extensions suivant des architectures adaptées et raffinées.

C'est par l'écriture du règlement que cette évolution est envisagée.

...8

**La programmation de logements sociaux et intermédiaires** en zone UA établie en bordure du groupe de logements locatifs actuels continue la démarche existante.

La poursuite du projet, par la spécificité de la typologie bâtie à construire, devra cependant assurer une meilleure greffe du quartier aujourd'hui exclu du reste de village.

*Des espaces voués à de l'habitat seront en revanche plus libres de contraintes de développement :*

...9

**Le développement du secteur «Combarant»** classé en AU1 devra simplement assurer :

... un accès piétonnier sur le chemin du clos du Treffier

...un accès voitures par la rue des Chênes

... 10

**Le développement du secteur « Voie aux vaches »** nécessitera la réalisation d'un bouclage entre la rue du Chêne et la rue du Treffier

...11

**D'une façon générale, dans le tissu pavillonnaire existant classé U,** la réglementation s'ouvrira à une plus grande permission en matière de densification ou d'installation du bâti dans la parcelle. Les retraits « classiques » de 4 mètres sont à ce titre revus.

... 12

**L'accueil de petits artisans** dans l'espace d'1ha 5 réservé à cet usage répond à un besoin très local propre à satisfaire des demandes ponctuelles.

Enfin,

...13

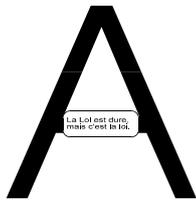
**La création d'une zone commerciale et d'activité** en entrée sud d'agglomération en provenance de L'Isle sur le Doubs , le long de la RD 683, en bordure sud, pour satisfaire des demandes d'implantation d'activités et apporter des services de proximité à la population locale

## Synthèse

**Si ces orientations ne sont pas appelées à bouleverser la vie quotidienne des habitants, elles immiscent cependant un esprit d'ouverture certain, à travers notamment la possibilité, sans l'imposer, de faire évoluer les modes d'occupation bâtie.**

**C'est à travers le règlement qu'elles se traduiront de façon un peu plus concrète.**





**MAIRIE  
ARCEY**

**DEPARTEMENT DU DOUBS**

**COMMUNE D'ARCEY**

---

**P**lan

**L**ocal

d'**U**rbanisme

---

**REVISION SIMPLIFIEE**  
**Relative à la création**  
**d'une zone commerciale**  
**et d'activités**

---

**Dossier d'Approbation**

---

**D. – ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT  
SECTORIELLES**

**Additif aux Orientations d'Aménagement Sectorielles du P.L.U. approuvé le 25 juin 2008**



**Cabinet RUEZ & Associés**  
SARL de Géomètres-experts fonciers  
19 rue du Maréchal Leclerc - 25200 MONTBELIARD  
Tél : 03 81 91 72 03 - Fax : 03 81 91 31 99 - Email : cabinet.ruez@wanadoo.fr

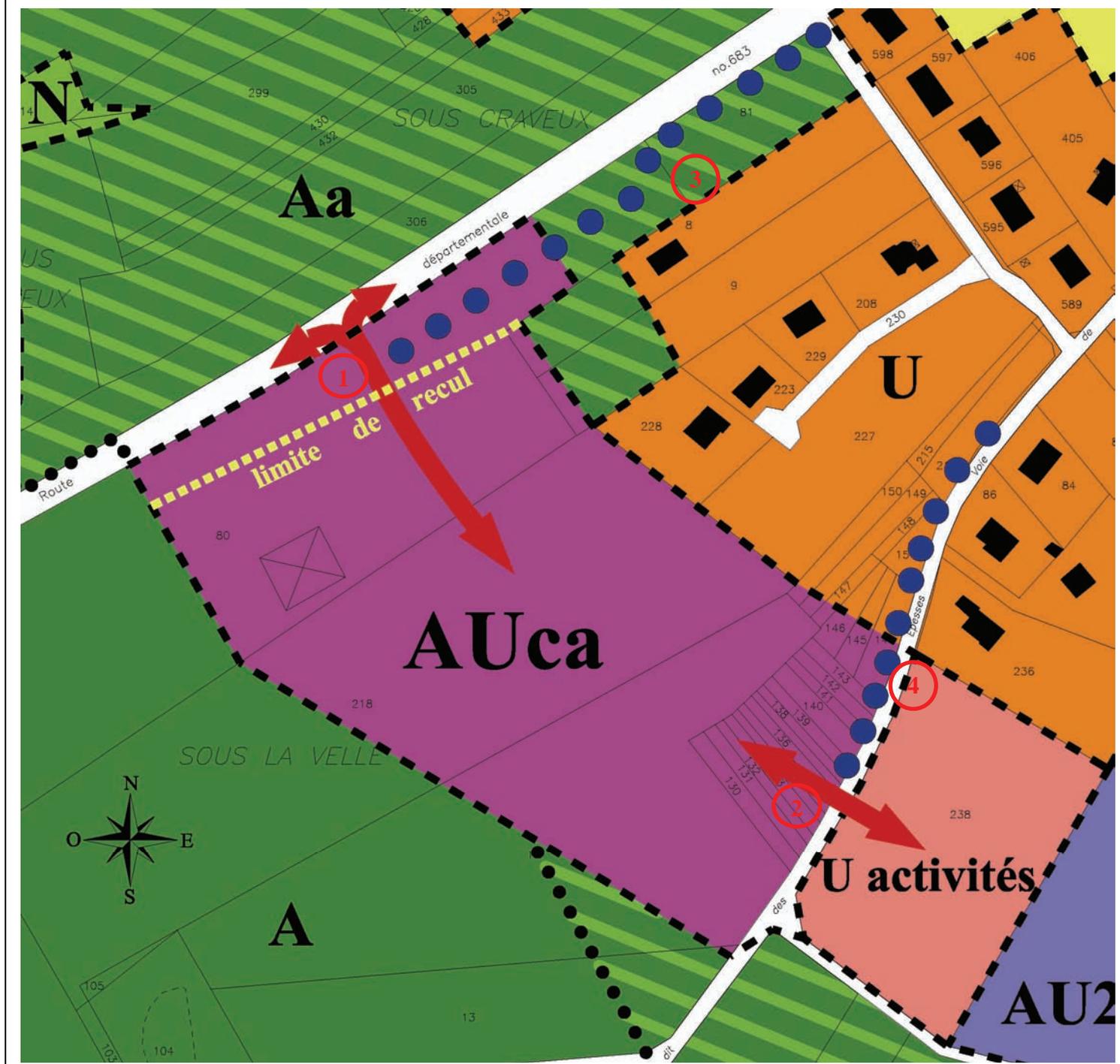
*10004 – Novembre 2011*

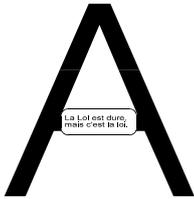
- d'aménagement de la zone AUca, lieu-dit « Sous la Velle » :

Cette zone à vocation commerciale et artisanale devra s'organiser selon un programme d'aménagement d'ensemble dans le respect des principes généraux de desserte, à savoir :

- en ① : accès principal à la zone par la route départementale n°683, sur sa partie sommitale sur le profil en long de la voie,
- en ② : liaison des voies de circulation avec les zones U activités et AU2 plus à l'est, et bouclage entre ① et ②,
- réalisation de voies de circulations piétons et cycles en ③ et ④, et également à l'intérieur de la zone pour desservir l'ensemble des activités qui s'y implanteront,
- respect d'une zone de recul de toute construction, depuis le bord de la RD 683 selon la limite sous tireté jaune, à l'exception de structures ouvertes telles que les toitures abri pour lavage automobile et station de distribution de carburant, et leur local technique, à condition de ne s'éloigner de cette ligne que pour permettre strictement le mouvement des véhicules utilisateurs.

Extrait du plan de zonage du P.L.U. modifié  
Echelle 1/2000<sup>ème</sup>





**MAIRIE  
ARCEY**

**DEPARTEMENT DU DOUBS**

**COMMUNE D'ARCEY**

---

**P**lan

**L**ocal

d'**U**rbanisme

---

**REVISION SIMPLIFIEE**  
**Relative à la création**  
**d'une zone commerciale**  
**et d'activités**

---

**Dossier d'Approbation**

---

**E. – PLANS DE ZONAGE**



**Cabinet RUEZ & Associés**

SARL de Géomètres-experts fonciers

19 rue du Maréchal Leclerc - 25200 MONTBELIARD

Tél : 03 81 91 72 03 - Fax : 03 81 91 31 99 - Email : cabinet.ruez@wanadoo.fr

*10004 – Novembre 2011*



DEPARTEMENT DU DOUBS

COMMUNE D'ARCEY

---

**P**lan

**L**ocal

d'**U**rbanisme

---

**Révision simplifiée**  
**Relative à la création d'une zone**  
**commerciale et d'activités**

---

**DOSSIER D'APPROBATION**

---

**EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE**

**Plan Local d'Urbanisme approuvé le 25 juin 2008**

---

**Lieu-dit « Sous la Velle »**



**Cabinet RUEZ & Associés**

SARL de Géomètres-experts fonciers

19, Rue du Maréchal Leclerc - 25200 MONTBELIARD

tél. 03-81-91-72-03 - fax. 03-81-91-31-99

*10004 - Novembre 2011*

**LEGENDE**

— — — — Limite de zones du PLU

● ● ● ● Limite de secteurs du PLU

**Zones Urbaines :**

-  U zone urbaine à vocation essentiellement d'habitat
-  U centre zone au tissu urbain dense, à vocation essentiellement d'habitat
-  U activités zone à vocation d'activités artisanales, industrielles, de services, d'entrepôt

**Zones A Urbaniser :**

-  AU2 zone à ouvrir à l'urbanisation après modification ou révision du PLU

**Zones Agricoles :**

-  A zone de protection agricole
-  Aa secteur de protection agricole non constructible

**Zones Naturelles :**

-  N zone de protection naturelle

Origine Cadastre © Droits de l'état réservés



**Echelle : 1 / 2 000**



DEPARTEMENT DU DOUBS

COMMUNE D'ARCEY

---

**P**lan

**L**ocal

d'**U**rbanisme

---

**Révision simplifiée**  
**Relative à la création d'une zone**  
**commerciale et d'activités**

---

**DOSSIER D'APPROBATION**

---

**EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE**

**Plan Local d'Urbanisme modifié**

**Lieu-dit « Sous la Velle »**

---

Approbation initiale de l'élaboration du PLU par délibération du conseil municipal du : ..... 25 juin 2008  
Approbation de la révision simplifiée du PLU par délibération du conseil municipal du : ..... 18 novembre 2011

---



**Cabinet RUEZ & Associés**  
SARL de Géomètres-experts fonciers  
19, Rue du Maréchal Leclerc - 25200 MONTBELIARD  
tél. 03-81-91-72-03 - fax. 03-81-91-31-99

*10004 - Novembre 2011*

**LEGENDE**

Limite de zones du PLU

Limite de secteurs du PLU

**Zones Urbaines :**

- U zone urbaine à vocation essentiellement d'habitat
- U centre zone au tissu urbain dense, à vocation essentiellement d'habitat
- U activités zone à vocation d'activités artisanales, industrielles, de services, d'entrepôt

**Zones A Urbaniser :**

- AUca zone à vocation d'activités commerciales et artisanales
- AU2 zone à ouvrir à l'urbanisation après modification ou révision du PLU

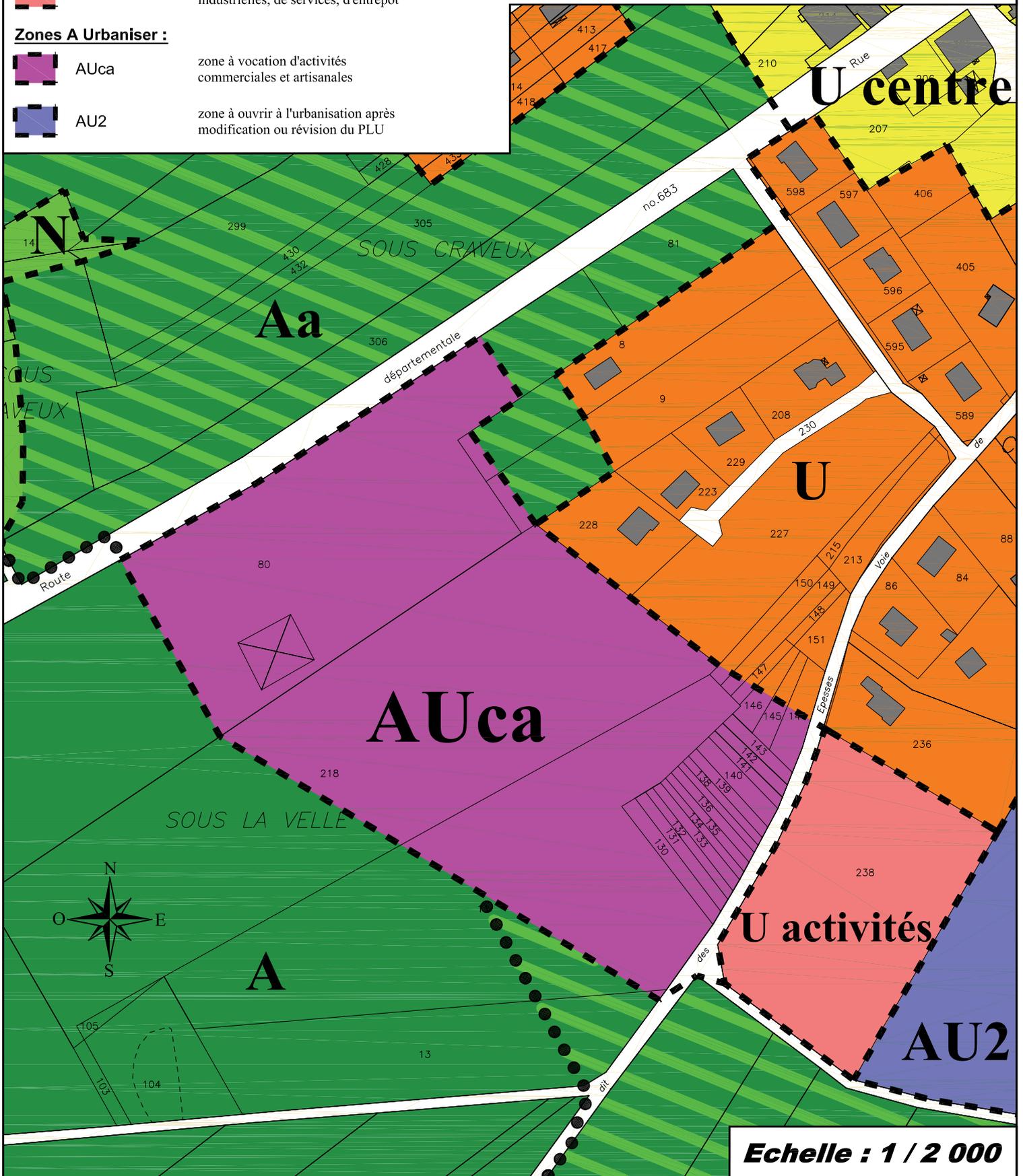
**Zones Agricoles :**

- A zone de protection agricole
- Aa secteur de protection agricole non constructible

**Zones Naturelles :**

- N zone de protection naturelle

Origine Cadastre © Droits de l'état réservés



**Echelle : 1 / 2 000**





DEPARTEMENT DU DOUBS

COMMUNE D'ARCEY

---

**P**lan

**L**ocal

d'**U**rbanisme

---

**REVISION SIMPLIFIEE**  
**Relative à la création**  
**d'une zone commerciale**  
**et d'activités**

---

**Dossier d'Approbation**

---

**F. – REGLEMENT**

**Additif au règlement du P.L.U. approuvé le 25 juin 2008**



**Cabinet RUEZ & Associés**  
SARL de Géomètres-experts fonciers  
19 rue du Maréchal Leclerc - 25200 MONTBELIARD  
Tél : 03 81 91 72 03 - Fax : 03 81 91 31 99 - Email : cabinet.ruez@wanadoo.fr

*10004 – Novembre 2011*

# Zone AUca

## Informations sur le caractère de la zone :

*La zone AUca a une vocation d'accueil des constructions destinées aux commerces, bureaux et à l'artisanat. Son urbanisation est possible dans le respect de l'organisation générale de l'aménagement de l'ensemble de la zone.*

## **Article 1 AUca : Occupations et utilisations du sol interdites**

Toutes occupations et utilisations du sol non admises à l'article 2 AUca.

## **Article 2 AUca : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

1. Les constructions destinées aux commerces, bureaux et à l'artisanat.
2. Les constructions à usage d'habitat aux conditions cumulées :
  - qu'elles soient liées et nécessaires au gardiennage ou au fonctionnement des installations autorisées,
  - que la surface habitable soit nettement inférieure à la surface destinée à l'activité,
  - que ces constructions soient intégrées aux bâtiments principaux d'activités,
  - que l'installation des activités admises soit antérieure ou simultanée à la réalisation des constructions à usage d'habitation.
3. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
4. Les dépôts de matériels et de matériaux indispensables au fonctionnement des activités, sans qu'ils aient toutefois lieu dans la bande de recul des constructions le long de la RD 683.
5. Les constructions autorisées ne peuvent être édifiées que :
  - dans le respect de l'organisation générale de l'aménagement d'ensemble de la zone,<sup>1</sup>
  - selon les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone, définies par les orientations d'aménagement sectorielles,
  - à condition que l'opération prenne en compte l'intégration des constructions dans le site notamment au regard des aspects paysagers, patrimoniaux, de la préservation de vues, et des aspects architecturaux des bâtiments à édifier.

<sup>1</sup> Le projet doit justifier sa compatibilité avec un plan de composition de l'aménagement de l'ensemble de la zone, qui devra être complété d'un programme des travaux des équipements internes à l'opération indiquant leurs caractéristiques, et un projet architectural et paysager où sera notamment exposé la prise en compte de l'intégration du projet dans le site au regard des aspects paysagers, patrimoniaux, de la préservation de vues, et des aspects architecturaux des bâtiments à édifier.

### **Article 3 AUca : Conditions de desserte et d'accès des terrains aux voies ouvertes au public**

#### **1°) Accès**

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation et sécurité publiques. Ils se feront sans manœuvre sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation du public.

#### **2°) La desserte**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, notamment l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et la collecte des ordures ménagères.

### **Article 4 AUca : Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'assainissement et d'électricité**

#### **1°) Le réseau d'eau potable**

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public, selon la réglementation en vigueur.

#### **2°) Le réseau d'assainissement**

##### *a) Eaux Usées*

Toute construction à usage d'activités ou d'habitation doit être raccordée au réseau public d'assainissement, selon la réglementation en vigueur.

##### *b) Eaux Pluviales*

Les eaux pluviales seront infiltrées dans le terrain. Les ouvrages nécessaires au traitement -notamment des eaux de voiries et de parkings- et à l'infiltration des eaux pluviales doivent être réalisés selon la réglementation en vigueur.

#### **3°) Le réseau d'électricité et de télécommunication**

Les réseaux d'électricité, de télécommunication et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain.

### **Article 5 AUca : Superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementé

### **Article 6 AUca : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Un recul minimum de 8 mètres est imposé par rapport à l'alignement des voies publiques ou du bord des voies privées ouvertes à la circulation publique, sauf pour les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, pour lesquelles le recul minimum est fixé à 2 mètres.

Une bande de recul définie dans les orientations d'aménagement sectorielles est imposée à toute construction, à l'exception des structures ouvertes de type toiture abris, nécessaires à des activités telles que station de lavage automobile et station de distribution de carburant, et leur local technique, à condition de ne s'éloigner de cette ligne que pour permettre strictement le mouvement des véhicules utilisateurs.

### **Article 7 AUca : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions s'implanteront librement par rapport aux limites séparatives.

Toutefois, une marge de recul de 5 mètres minimum doit être respectée par rapport aux limites de la zone à vocation d'habitat U.

### **Article 8 AUca : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé

### **Article 9 AUca : L'emprise au sol des constructions**

Non réglementé

### **Article 10 AUca : La hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions par rapport au terrain naturel ne doit pas dépasser 6 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère. Un dépassement léger peut être autorisé pour des équipements techniques nécessaire au fonctionnement.

### **Article 11 AUca : L'aspect extérieur**

Les constructions, de quelque destination que ce soit, devront présenter un aspect compatible avec le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les clôtures seront à claire-voie et ne pourront dépasser 1,80 mètres. Les haies écrans sont proscrites y compris le long de la zone agricole A.

Les couleurs des constructions seront choisies dans des teintes claires à l'exception du blanc, en accord avec les teintes du bâti traditionnel, avec la possibilité d'utiliser des teintes vives pour souligner l'architecture sur des surfaces très réduites comme par exemple les huisseries et le fond destiné à recevoir une enseigne.

Les toitures seront également très discrètes, elles pourront être plates, sinon elles auront deux pans et dans ce cas éviterons les pentes supérieures à 35°. Leurs teintes seront d'inspiration des couleurs de toitures traditionnelles ou couleur zinc, le noir et le gris étant interdits.

Seuls un totem et une enseigne sur façade, ne dépassant pas la hauteur du bâtiment principal, sont autorisés par activité pour l'information du public.

### **Article 12 AUca : Réalisation d'aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées ouvertes à la circulation du public.

### **Article 13 AUca : Espaces libres - Aires de jeux et de loisirs - Plantations**

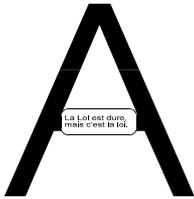
Les aires de dépôt et stockage devront faire l'objet de traitements paysagers et architecturaux permanents, de nature à réduire leur impact visuel. Toutefois, les plantations de haies le long de la Route Départementale n°683 ne devront pas constituer un masque visuel. Aucun dépôt n'est autorisé entre la RD n°683 et le premier bâtiment implanté sur la propriété.

Les plantations doivent être d'essences locales.

### **Article 14 AUca : Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé





**MAIRIE  
ARCEY**

**DEPARTEMENT DU DOUBS**

**COMMUNE D'ARCEY**

---

**P**lan

**L**ocal

d'**U**rbanisme

---

**REVISION SIMPLIFIEE**

**Relative à la création  
d'une zone commerciale  
et d'activités**

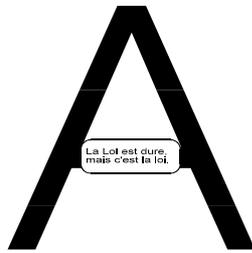
---

**Dossier d'Approbation**

---

**G. – ETUDE DEROGATOIRE A L'ARTICLE L 111-1-4  
du code de l'urbanisme, limitant la constructibilité en  
dehors des espaces urbanisés traversés par la RD 683**





**MAIRIE  
ARCEY**

# Plan Local d'Urbanisme

# ARCEY

## RÉVISION SIMPLIFIÉE

Relative à la création d'une zone commerciale et d'activités bordant la RD 683 classée à grande circulation par Décret n° 2010-578 du 31 mai 2010 et pour cela soumise à l'application de l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme

## DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE

## ÉTUDE DITE L111-1-4\*

## Le cadre réglementaire

### La loi relative au renforcement de la protection de l'environnement

Les dispositions de l'article L. 111- 1-4 du code de l'urbanisme, introduit par la loi "Barnier" du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement, prévoient

*« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.*

*Cette interdiction ne s'applique pas :*

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;*
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;*
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;*
- aux réseaux d'intérêt public.*

*Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes ...*

*Il peut être dérogé aux dispositions du présent article, avec l'accord du préfet, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue au premier alinéa, dès lors que l'intérêt que représente pour la commune l'installation ou la construction projetée motive la dérogation.»*

L'objectif de cet article est de remédier au développement anarchique des constructions aux entrées de ville. C'est pourquoi, il prévoit simultanément la possibilité d'urbaniser les abords de ces axes dans le cadre d'un aménagement organisé et maîtrisé au travers du PLU :

*« Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages ».*

Les dispositions de l'article L 111.1.4 y sont applicables : inconstructibilité de 75 mètres de part et d'autre de son axe.

## Etude justificative en réponse à l'article L111-1-4

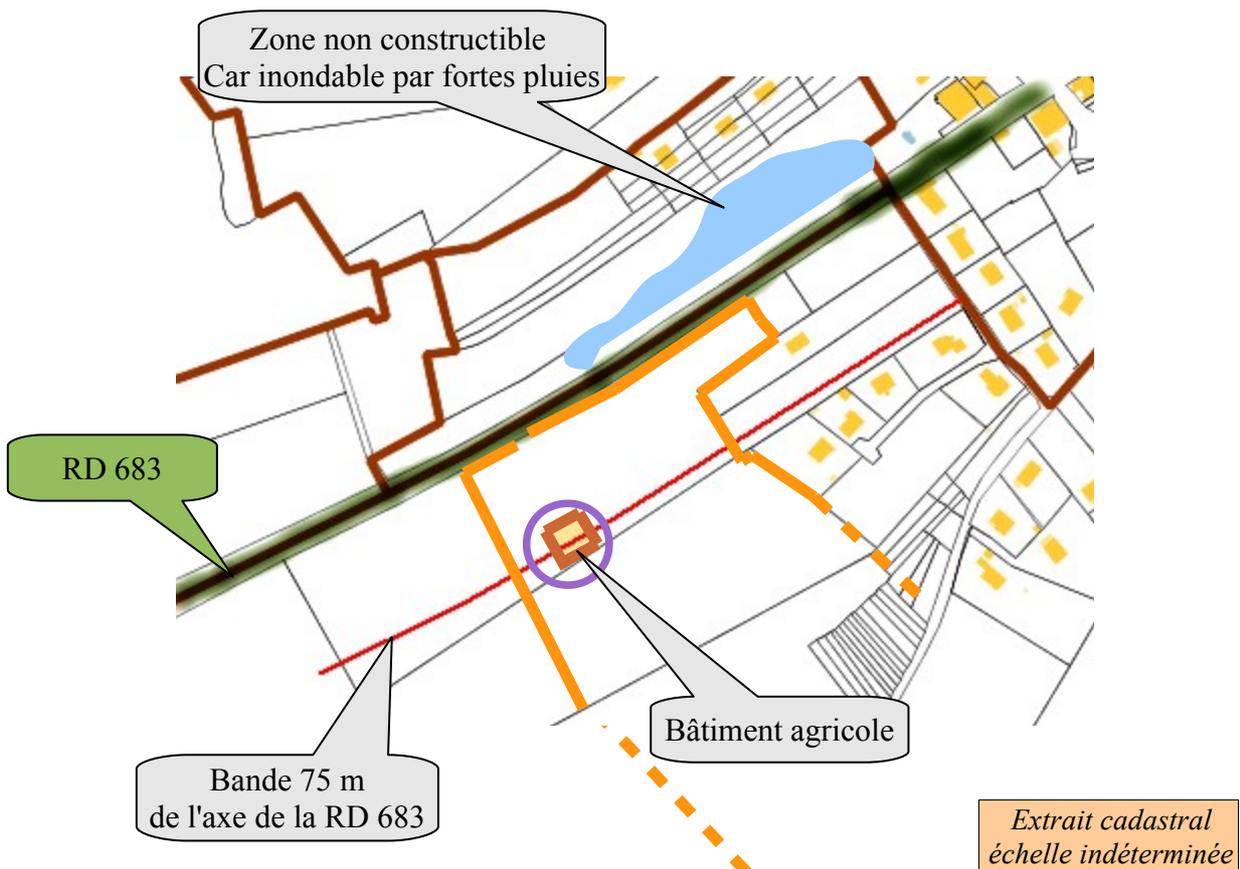
### **Zone concernée par les marges de retrait**

Cette zone se situe à l'entrée sud-ouest du village en prolongement du périmètre urbanisé en bordure de la RD 683, ex RN 83 Lyon - Strasbourg, qui aujourd'hui a pour rôle essentiel de relier Besançon à Belfort.

Elle est située en vis à vis de terrains qui doivent demeurer vierges de toute construction car régulièrement inondés à la suite de pluies abondantes, à la fonte des neiges où encore à cause d'orages forts de longue durée.

L'exutoire naturel de ces eaux de ruissellement se trouve entre l'ancienne voie de L'Isle et la RD 683 vers le terrain de motocross dans une vallée sèche sous laquelle passe une rivière souterraine venant de la grotte de la Baume à Villers-sur-Saulnot pour aller alimenter la source de la Lougres.

### Schéma de la situation actuelle



La bande de terrain soumise à l'application de l'article L111-1-4 représente le 1/3 de la profondeur de la zone projetée, ce qui montre l'importance d'introduire des règles d'occupation du sol, d'implantation et d'aspect des constructions.

### **Caractéristiques des axes routiers :**

La RD 683 est une voie structurante du village qui a longtemps pesé sur la vie des riverains avant la réalisation de l'autoroute A36, réalisation qui a engendré une réduction de la circulation.

Le trafic total est de 2584 véhicules/jour dont 239 poids lourds soit 9,2%.

On constate une augmentation régulière du trafic, ainsi il y eu une centaine de véhicules de plus sur la décennie passée et le pourcentage de poids lourds a augmenté de plus de 1% au cours de cette période.

Cette circulation n'est pas considérable mais demande d'étudier avec attention tout nouvel accès car un accroissement de la fréquentation sur cet axe pourrait engendrer des problèmes de sécurité.

### **Enjeux des zones concernées et perspectives d'évolution :**

L'un des objectifs affichés dans les orientations générales du PADD du PLU consiste en la création d'une zone commerciale et d'activités afin de répondre aux besoins de la population du village et des villages voisins.

Concilier le développement commercial et le respect des vues sur le bâti traditionnel préservé à cette entrée de village et ne pas engendrer de nuisances dues à un apport de circulation dans le quartier pavillonnaire situé en retrait de la zone projetée.

Permettre des échanges faciles en parfaite sécurité entre la RD 683 pour la desserte des commerces et activités, assurer une liaison piétonne confortable pour relier les commerces à la rue principale du village et permettre à terme une liaison piétonne par les rues tranquilles du centre.

### **Les spécificités locales :**

- compte tenu des surfaces concernées par la présence de l'oléoduc sud-européen qui ôte toute possibilité d'aménager une telle zone en continuité de l'urbanisation sur un autre site,
- compte tenu que ce site est le seul à pouvoir offrir une superficie conséquente par rapport aux demandes actuelles et de garder la possibilité d'une extension
- compte tenu de la possibilité d'aménager l'accès en toute sécurité et qu'en outre cet accès puisse servir à une desserte des zones situées au sud-ouest du village telles que prévues au PLU
- compte tenu que l'urbanisation de celles-ci permettra d'assurer une liaison avec l'entrée sud-est du village et les commerces s'y trouvant, l'aménagement d'une voirie correctement dimensionnée permettra de limiter la circulation dans les rues étroites et sinueuses du centre village.

### **Les nuisances et la sécurité**

Les nuisances subies par le secteur concerné par le projet sont exclusivement dues au bruit émis par le trafic routier qui se caractérise par un niveau relativement faible.

Cependant le niveau sonore généré par de nombreux véhicules est important, il est dû à la vitesse constatée, souvent très élevée, entre le virage situé à 600m de l'entrée du village et l'entrée en agglomération.

## La qualité architecturale

La qualité du bâti à proximité de la zone ne présente pas d'intérêt particulier car il est de type pavillonnaire marqué par les caractéristiques propres à chaque décennies représentées depuis les années 1950.



Cependant la perception de l'architecture traditionnelle rurale est très forte depuis la RD 683 dont le profil est caractérisé, au droit de la zone concernée, par un sommet de côte offrant un véritable point de vue sur le village.



## La qualité de l'urbanisme

Le projet se trouve hors agglomération, mais on peut constater que la forme architecturale de la zone pavillonnaire proche se présente aux regards avec son caractère de grande banalité et sans organisation urbaine particulière.

## Le paysage



Le site aujourd'hui

Le site se présente vu du village comme une pâture, une seule construction est présente sur le site, il s'agit d'un bâtiment agricole. Sa présence, par son volume, permet de se rendre compte de l'impact des futures constructions sur le paysage du village.

Le site au début du 20<sup>ème</sup> siècle



Ce secteur présente les caractéristiques essentielles de paysage des entrées de villages ruraux avec, en bordure et, relativement discret, le vocabulaire architectural contemporain.

## La topographie

Le relief de la zone concernée est constitué de vallonements légers, le bâtiment agricole existant en marque le point le plus haut.



## **Prescriptions réglementaires en réponse aux exigences de l'article L111-1-4**

**relatives aux:**

- **nuisances**

La zone projetée, sépare la voie des habitations situées au sud et à l'ouest, les constructions qui y seront édifiées serviront d'écran protecteur contre le bruit provenant de la RD 683 et l'aménagement du carrefour entraînera une réduction de la vitesse des véhicules avec une réduction du bruit émis. Ce point n'appelle donc pas de règle particulière.

- **sécurité**

La création d'un carrefour prévu dans le projet communal est indispensable et répond au souci de ne pas engendrer de risque pour les utilisateurs de la RD, il assurera une desserte sûre pour le nouveau quartier. En outre il sera nécessaire de mettre en place une limitation de vitesse à 70 km/h du carrefour à l'entrée réelle en agglomération.

Une liaison piétonne reliant l'entrée du village à la future zone est prévue dans le projet, elle est indispensable pour assurer un cheminement sans danger de la clientèle à venir.

En outre, elle devra se faire nettement séparée de la route pour être agréable à utiliser.

Les accès particuliers directs sur la RD devront être interdits ce qui laissera la lisibilité de l'agglomération pour l'automobiliste au regard du code de la route et n'engendrera pas d'insécurité.

- **urbanisme**

Les constructions devront respecter un recul de la voie suffisant pour ne pas s'afficher au regard d'une manière trop brutale car il n'y a pas de construction en vis à vis de l'autre côté de la RD et principalement pour préserver les vues sur le village.

Ce recul sera défini, d'une part par une ligne en retrait de 20 mètres mesurés à partir du bord de chaussée tel qu'il résultera de l'aménagement du carrefour au droit de la limite ouest de la zone AU à créer et définie d'autre part par l'angle nord-ouest de la parcelle n°8 en limite de la zone U.

Cependant à l'intérieur de cette bande d'inconstructibilité pourront être admises les structures ouvertes nécessaires à des activités telles que toiture abri pour station de lavage automobile et station de distribution de carburant et leur local technique à la condition de ne s'éloigner de cette ligne que pour permettre strictement le mouvement des véhicules utilisateurs

A terme la liaison se fera jusqu'à la rue de « l'ancienne voie de L'Isle », elle assurera les circulations douces entre les commerces et les autres quartiers du village par les rues internes bien adaptées à cette fonction.

Le projet se trouve hors agglomération mais son développement devra s'y faire selon des principes urbains de maillage de voies à réaliser par phases successives.

- **qualité architecturale**

Les bâtiments seront de hauteur limitée (< 6 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère), un dépassement léger peut être autorisé pour des équipements techniques nécessaires au fonctionnement.

Les bâtiments qui s'implanteront au premier plan le long de la RD devront être orientés de manière à offrir aux vues des usagers de cette voie la (ou les ) façade principale(s) comportant l'entrée de la clientèle.

Les couleurs des constructions seront choisies dans des teintes claires à l'exception du blanc, en accord avec les teintes du bâti traditionnel, avec la possibilité d'utiliser des teintes vives pour souligner l'architecture sur des surfaces très réduites comme par exemple les huisseries et le fond destiné à recevoir une enseigne.

Les toitures seront également très discrètes, elles pourront être plates sinon elles auront 2 pans et dans ce cas éviteront les pentes supérieures à 35°, leurs teintes seront d'inspiration des couleurs de toitures traditionnelles ou couleur zinc, le noir et gris étant interdits.

On veillera à ne voir depuis la RD qu'une enseigne apposée par façade, sans possibilité de dépasser la hauteur de la façade support.

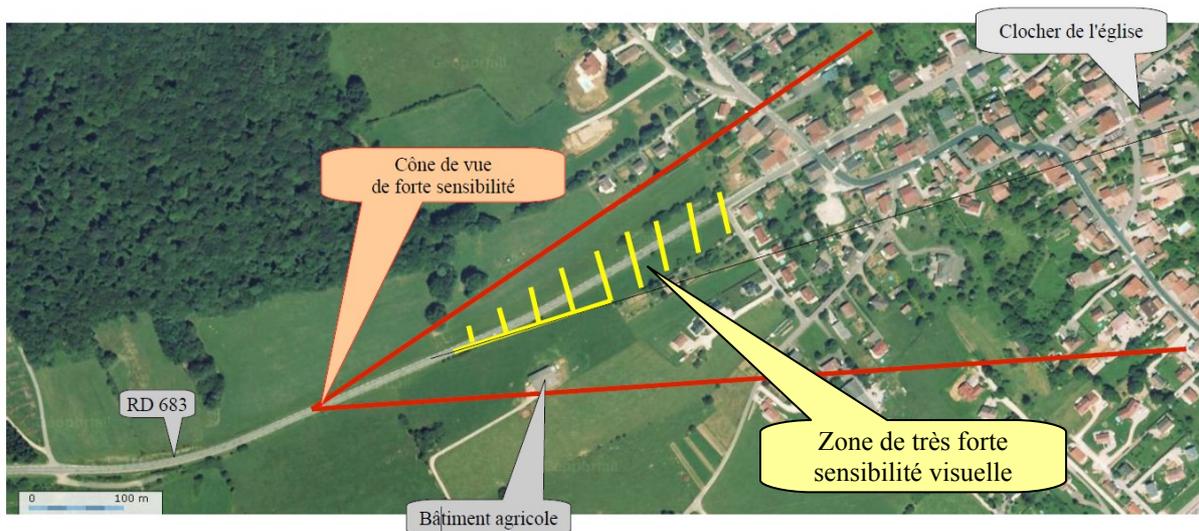
Les éventuelles clôtures seront transparentes, d'une hauteur maximum de 1.80 mètres.

- **paysage**

Le paysage doit être traité avec soin, la bande de terrain située entre la RD et les constructions sera réservée à un traitement paysager ne masquant pas la vue, on pourra y autoriser l'aménagement de parkings mais aucun dépôt de matériaux ne pourra y être admis à l'avant de la bande de recul des constructions.

Dans cette marge de recul on ne peut admettre, par activité, qu'un seul totem support d'enseigne.

Les clôtures y seront autorisées à la condition de ne pas arrêter la vue, et les haies écrans y seront proscrites, ainsi que le long de la limite avec la zone « A » agricole.



## Principes d'aménagement à respecter

